Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Atterrissage en douceur des mises en chantier d'habitations en 2007 et 2008

Date de diffusion : 1er trimestre 2007

Aperçu

Mises en chantier

2007 : 209 500

2008 : 195 500

Ventes de logements existants

2007 : 464 550

2008 : 449 200

Mises en chantier d'habitations : En 2006, le nombre de mises en chantier d'habitations a atteint un sommet qui n'a été dépassé qu'une fois depuis 1988. En 2007, il va diminuer de 7,9 % et s'établir à 209 500, après quoi il fléchira de nouveau pour se situer à 195 550 en 2008.

Ventes de logements existants : En se chiffrant à 483 337 en 2006, les ventes de logements existants sont demeurées près des niveaux records. Leur nombre descendra à 464 550 cette année et à 449 200 en 2008.

Prix de revente : Après avoir connu en 2006 leur plus forte croissance des 17 dernières années, les prix de revente augmenteront plus modérément en 2007 – de 5,9 % –, puisque le marché de la revente se rapprochera de son point d'équilibre. En 2008, leur décélération se poursuivra, et la hausse sera de 3,3 %.

Les régions À SURVEILLER

Québec : Vu que la croissance économique et démographique reste modérée et que la demande refoulée a été satisfaite, la demande de logements continuera de faiblir au Québec durant les deux prochaines années. Le nombre de mises en chantier, qui avait culminé à plus de 58 000 en 2004, descendra à 43 000 en 2007 et à 39 000 en 2008. Pendant ce temps, les ventes de logements existants fléchiront légèrement pour s'établir tout juste sous les 70 000, et la progression des prix continuera de ralentir. (Voir en page 13)

Alberta : Même si le taux de croissance économique en Alberta descendra de son sommet atteint en 2006, les perspectives pour la période allant jusqu'en 2008 restent impressionnantes. En raison des fortes augmentations de prix, tant sur le marché du neuf que de l'existant, les mises en chantier et les ventes de logements existants devraient diminuer par rapport aux sommets atteints en 2006, tout en demeurant parmi les niveaux les plus élevés jamais atteints.On prévoit 42 000 mises en chantier et environ 70 000 ventes de logements, tant en 2007 qu'en 2008. (Voir en page 9)

2 **PERSPECTIVES NATIONALES**

3 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

5 **RAPPORT SPÉCIAL : Le marché locatif en 2007 et 2008**

8 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

8 Colombie-Britannique
9 Alberta
10 Saskatchewan
11 Manitoba
12 Ontario
13 Québec
14 Nouveau-Brunswick
15 Nouvelle-Écosse
16 Île-du-Prince-Édouard
17 Terre-Neuve-et-Labrador

18 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

Perspectives nationales

En détail

Après avoir atteint 227 395 en 2006, le nombre de mises en chantier d'habitations au Canada devrait diminuer de 7,9 % et s'établir à 209 500 en 2007. Des baisses auront lieu dans toutes les provinces, et les plus importantes se produiront en Ontario et au Québec. Cela fera quand même six années de suite que la production dépasse les 200 000 unités. En 2008, la construction résidentielle continuera de perdre de son entrain : 195 500 logements seront mis en chantier, un recul de 6,7 %.

L'activité sur le marché de l'habitation restera intense grâce aux bas taux hypothécaires, à la vigueur de l'emploi et à l'augmentation du revenu. Toutefois, certains facteurs contribueront à modérer la construction résidentielle en 2007 et 2008. La majeure partie de la demande refoulée qui s'était accumulée durant les années 1990 s'est résorbée. En conséquence, le nombre de mises en chantier s'apprête à tendre graduellement vers des niveaux qui cadrent davantage avec les facteurs démographiques fondamentaux. Par ailleurs, la hausse des charges de remboursement hypothécaire qui sera causée par la croissance soutenue des prix et le léger relèvement des taux hypothécaires vers la fin de 2007 atténuera la demande d'habitations, surtout chez les accédants à la propriété. Ce groupe d'acheteurs est particulièrement sensible à l'écart qui se creuse entre les frais de possession et les loyers.

La concurrence accrue que les vendeurs de logements existants livreront au marché du neuf, notamment en Ontario, au Québec et dans l'Atlantique, conduira elle aussi au ralentissement de la construction résidentielle. À mesure que le marché de la revente se rapprochera de son point d'équilibre, le choix dont disposent les acheteurs potentiels s'élargira, si bien que la demande d'habitations existantes débordera moins sur le marché du neuf. En Alberta et en Colombie-Britannique, même si la forte croissance de l'emploi continuera d'attirer des travailleurs venant d'autres régions du pays, le nombre de mises en chantier n'atteindra pas les sommets records enregistrés en 2006. Celui-ci commencera en effet à se replier, car la décélération des prix de revente et l'augmentation des coûts de construction contribueront à accentuer l'écart entre le prix des logements neufs et celui des logements existants.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2007 et en 2008

La construction de maisons individuelles s'est légèrement accrue en 2006, grâce à la vive demande engendrée par l'essor économique de l'Ouest canadien, et de l'Alberta en particulier. En 2007, la tendance à la baisse se remettra en marche : après avoir été au nombre de 121 313 en 2006, les mises en chantier d'habitations de ce type devraient reculer de 9,9 % en 2007 puis de 7,3 % en 2008 pour se chiffrer respectivement à 109 300 et à 101 300.

En 2007, selon les prévisions, la production de maisons individuelles faiblira dans toutes les provinces du pays, sauf au Manitoba, où elle va s'intensifier de 4,2 %. L'Ontario connaîtra le plus important relâchement à ce chapitre avec une diminution de 16,5 % en 2007 de 10,2 % en 2008.

La construction de logements collectifs commencera à ralentir en 2007

Dans le segment des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), le nombre de logements mis en chantier a continué de grimper en 2006; il a atteint 106 082 – du jamais vu depuis 31 ans. Au cours des deux prochaines années, il devrait se replier dans des proportions annuelles de 5,5 % et 5,9% qui le porteront à 100 200 en 2007 et à 94 300 en 2008. Malgré ces baisses, le pourcentage d'unités de type collectif parmi les habitations mises en chantier poursuivra son ascension, car la hausse des charges de remboursement hypothécaire incitera bien des acheteurs éventuels à envisager l'acquisition d'un logement collectif, généralement moins cher qu'une maison individuelle. Les reculs les plus notables en 2007 se produiront au Manitoba (-18,7 %), au Nouveau-Brunswick (-14,6 %) et au Québec (-13,3 %). L'activité devrait ralentir dans toutes les provinces, sauf en Saskatchewan et à Terre-Neuve.

Les mises en chantier d'appartements, qui représentent maintenant plus de deux tiers de la production totale du segment des collectifs, régresseront de 2,7 % en 2007 et de 4,7 % en 2008 pour se situer respectivement à 68 830 et à 65 580. Il se commencera 18 080 maisons en rangée en 2007 (-13,8 %) et 17 005 autres en 2008 (-5,9 %). Dans la catégorie des jumelés, des diminutions de 7,4 et 12,2 % feront passer le nombre de mises en chantier à 13 290 en 2007 et à 11 665 en 2008.

Les ventes S.I.A.® fléchiront quelque peu en 2007 et en 2008

Les ventes d'habitations existantes enregistrées par le Service inter-agences® (S.I.A.®) accuseront leur première baisse en sept ans. En effet, la demande commencera à s'essouffler, car le fort accroissement des prix qui s'observe depuis cinq ans fait monter les charges de remboursement hypothécaire. On prévoit que le nombre de ventes S.I.A.® descendra à 464 550 en 2007 (-3,9 %) puis à 449 200 en 2008 (-3,3 %), ce qui ramènera le marché de l'existant vers son point d'équilibre.

La croissance des prix S.I.A.® sera deux fois moins rapide en 2007

Depuis 2002, le prix S.I.A.® moyen augmente d'environ 10 % par année. Les marchés étant en train de retrouver l'équilibre, la progression des prix ralentira pour se chiffrer à 5,9 % en 2007 et à 3,3 % en 2008. L'abondance soutenue des inscriptions et la diminution des ventes S.I.A.® auront pour effet d'atténuer les pressions qui s'exercent sur les prix dans beaucoup de grands centres urbains du Canada. Ainsi, le prix S.I.A.® moyen s'élèvera à 292 631 $ en 2007 et à 302 181 $ en 2008.

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

L'économie canadienne continue de croître à un rythme plus lent. Le produit intérieur brut (PIB) réel a augmenté dans une proportion annualisée de 1,7 % au troisième trimestre de 2006, après avoir présenté au premier et au deuxième trimestre des taux de progression respectifs de 3,8 et 2,0 %. Les exportations, qui avaient chuté pendant les deux premiers trimestres de 2006, ont rebondi grâce aux ventes de biens et matériaux industriels, de machines et de matériel, de produits agricoles et de produits de la pêche. Cette bonne performance du secteur du commerce a donné un élan à l'économie, tout comme la hausse des investissements d'entreprises dans les bâtiments non résidentiels et le matériel, et c'est sans compter la vigueur soutenue des dépenses de consommation, dont l'effet a été en partie annulé par une deuxième diminution de la construction résidentielle et par la faiblesse des dépenses publiques. En conséquence, la demande intérieure finale s'est accrue moins rapidement au troisième trimestre de 2006, soit à un rythme annualisé de 2,8 %.

En dépit de ces chiffres récents, l'expansion économique du Canada continuera d'avoir pour moteur la demande intérieure en 2007 et 2008. Les dépenses de consommation devraient demeurer considérables grâce à la robustesse de l'emploi, à l'augmentation du revenu et aux bas taux d'intérêt. En outre, les entreprises investiront encore beaucoup dans des travaux de construction non résidentielle ainsi que dans des machines et du matériel. En contrepartie, le repli des mises en chantier d'habitations et la faiblesse des exportations nettes exerceront un effet modérateur sur la croissance économique. En particulier, la valeur élevée du dollar canadien et le ralentissement économique attendu aux États-Unis nuiront au secteur du commerce.

Les pressions inflationnistes resteront peu intenses, car l'économie canadienne devrait connaître une progression de 2,4 % en 2007 et de 3,0 % en 2008.

Les taux hypothécaires

Une croissance économique modeste, une forte devise canadienne par rapport au dollars US, ainsi qu'une inflation modérée contribueront à maintenir les taux d'intérêt et les taux hypothécaires canadiens à de faibles niveau pour le reste de cette année et de l'année 2008. Les taux hypothécaires seront également influencés à la baisse par la légère diminution du rendement des obligations en 2007.

En 2006 et 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 5,75 et 6,75 %, ceux s'appliquant à des termes de trois ans, entre 6,00 et 7,00 %, et ceux de cinq ans, entre 6,25 et 7,25 %.

La migration

Pour 2006 et 2007, le nombre annuel d'immigrants au Canada sera proche de l'extrémité inférieure de la fourchette cible (entre 225 000 et 255 000 nouveaux résidents permanents par année). Le solde migratoire, qui s'obtient en soustrayant le nombre d'émigrants du nombre d'immigrants, présentera une hausse de 2,0 % et se situera à environ 220 000 pour l'année 2006. En 2007, il va augmenter de 2,2 % et atteindre 224 000. La migration nette étant actuellement élevée, elle alimentera la demande d'habitations. La majorité des immigrants nouvellement arrivés au pays emménageront d'abord dans un logement locatif. Au fil du temps, une proportion croissante d'entre eux accéderont à la propriété.

En 2006, le bilan migratoire international a augmenté principalement à cause du plus grand niveau d'arrivées en Alberta, en Colombie-Britannique et au Manitoba. Les mouvements interprovinciaux de travailleurs vers l'Alberta commencent à s'atténuer, après avoir été d'une intensité sans précédent en 2005 et au début de 2006. Cependant, la migration interprovinciale nette restera appréciable en Alberta, ainsi qu'en Colombie-Britannique – quoiqu'elle l'y sera un peu moins –, ce qui continuera de stimuler la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant dans ces deux provinces en 2007 et 2008.

L'emploi et le revenu

En 2006, l'emploi s'est accru dans une forte proportion de 1,9 %, et la plupart des postes créés étaient à plein temps. Le pourcentage record de Canadiens occupés en 2006 a entraîné un recul du taux de chômage. Celui-ci s'est établi à 6,3 %, son plus bas niveau jamais atteint.

L'économie canadienne étant proche du plein emploi, la création d'emplois devrait ralentir et maintenir une cadence qui suit davantage le rythme d'expansion de la population. On prévoit que l'emploi progressera de 1,4 % en 2007 et de 1.3% en 2008. Le taux de chômage devrait rester bas et se situer autour de 6,3 % pendant ces deux années.

Le resserrement du marché du travail a fait grimper la rémunération hebdomadaire moyenne, en particulier dans l'Ouest canadien. Grâce à l'augmentation du revenu et de l'emploi, le repli de la demande d'habitations qui est attendu l'an prochain sur les marchés du neuf et de l'existant sera modeste.

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires ont augmenté quelque peu, et on s'attend à ce qu'ils s'accroissent légèrement dans la seconde moitié de 2007. Leur hausse, conjuguée au renchérissement des habitations, fera augmenter les charges de remboursement hypothécaire. Cela modérera la demande de logements, en particulier chez les accédants à la propriété.
Emploi	Vu le pourcentage record de Canadiens occupés, l'économie est proche du plein emploi. La progression de l'emploi devrait donc ralentir pour retrouver une cadence qui suit davantage le rythme d'expansion de la population. La création d'emplois continuera de stimuler la demande d'habitations, mais pas autant qu'au cours d'années antérieures.
Revenu	Le resserrement du marché du travail et la forte demande de travailleurs continueront de favoriser la hausse du revenu. Cette dernière atténuera l'effet négatif que le relèvement des charges de remboursement hypothécaire exerce sur la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Migration nette	On s'attend à ce que le bilan migratoire reste élevé en 2007 et en 2008. L'Ontario, le Québec et la Colombie-Britannique continueront d'attirer la majorité des migrants étrangers. En revanche, l'Alberta séduira encore un grand nombre des Canadiens qui changeront de province.
Accroissement naturel de la population	Parce que la population canadienne vieillit, de moins en moins d'habitants sont en âge d'avoir des enfants et le taux de natalité diminue. Même si l'augmentation de l'immigration aura pour effet de modérer le vieillissement démographique, l'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès) ralentit et finira ainsi par affaiblir à long terme la demande d'habitations neuves.
Confiance des consommateurs	L'Indice de la confiance des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, demeure élevé. On s'attend à ce que les consommateurs restent très optimistes tout au long de la période visée par les prévisions. Les consommateurs confiants continueront de soutenir la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Marché de la revente	Les ventes S.I.A.®, qui ont atteint en 2006 leur deuxième sommet en importance, évolueront à la baisse en 2007 et 2008. La diminution de la demande et la quantité accrue de nouvelles inscriptions concourront à ramener le marché de la revente vers son point d'équilibre. En conséquence, le taux de croissance du prix moyen sur ce marché fléchira cette année et l'an prochain, et l'excédent de la demande qui débordera sur le marché des logements neufs sera moins prononcé.
Taux d'inoccupation	Les modestes volumes de construction sur le marché locatif et l'intensification de la concurrence livrée par les vendeurs de logements en copropriété seront contrebalancés par une forte demande de logements locatifs attribuable au nombre élevé d'immigrants, ainsi qu'à l'écart grandissant entre les frais de possession et ceux de la location. Par conséquent, les taux d'inoccupation dans l'ensemble des principaux centres du Canada demeureront relativement stables et augmenteront légèrement en 2007 et en 2008.

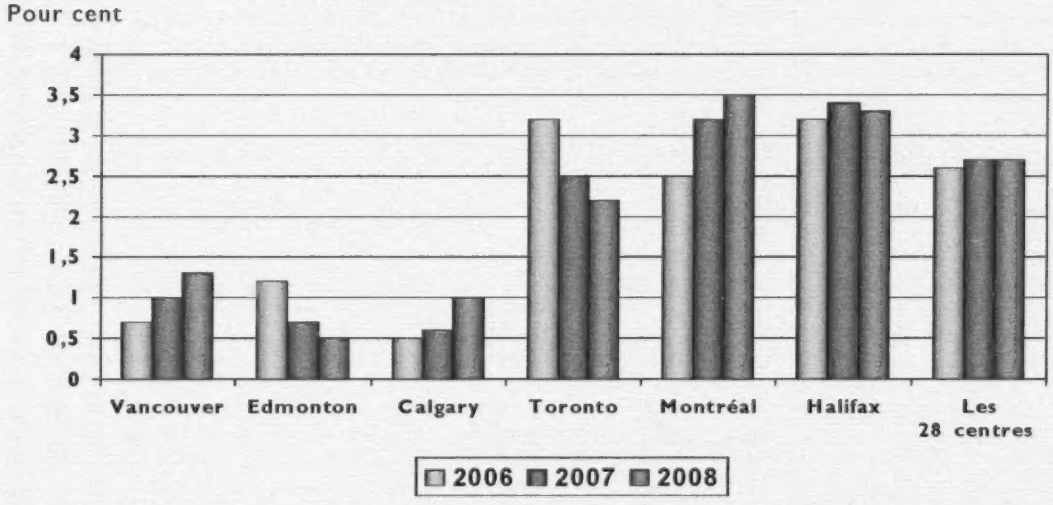
Rapport spécial : Le marché locatif en 2007 et 2008

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains du Canada a légèrement diminué à 2,6 % en octobre 2006, par rapport à 2,7 % en octobre 2005. La demande de logements locatifs faiblira quelque peu, car les faibles taux d'emprunt continuent d'attirer les locataires vers l'accession à la propriété. On s'attend donc à ce que le taux d'inoccupation s'élève à 2,7 % en 2007 et en 2008.

Le léger recul du taux d'inoccupation enregistré en 2006 dans les principaux centres urbains du pays résulte d'un certain nombre de facteurs. La forte création d'emplois et la progression appréciable du revenu ont contribué à stimuler aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. En 2006, la demande locative a eu pour principaux moteurs les niveaux élevés d'immigration ainsi que l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Ces facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année. En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoignent le nombre quasi record de ventes conclues sur le marché de l'existant et l'important volume d'habitations mises en chantier en 2006. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui accèdent à la propriété. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Pour 2007 et 2008, on peut s'attendre à ce que le taux d'inoccupation moyen augmente légèrement dans l'ensemble des 28 principaux centres urbains du Canada. Cependant, l'ampleur et la direction de l'évolution des taux d'inoccupation variera d'un centre à l'autre. Examinons comment les taux d'inoccupation risquent d'évoluer dans certains marchés clés du Canada, notamment les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, Montréal et Halifax. Des prévisions relatives à tous les principaux centres urbains sont disponibles aux pages 24 et 25.

Taux d'inoccupation des appartements



Source : Prévisions de la SCHL

Suite à la page 6

Vancouver

Sous l'effet de la vive demande et de l'offre insuffisante d'appartements locatifs, le taux d'inoccupation dans la RMR de Vancouver est descendu à 0,7 % en octobre 2006, touchant ainsi un creux qui ne s'était pas vu depuis 1989. En 2005, il avait légèrement augmenté pour atteindre 1,4 %. En raison de la pénurie grandissante de main-d'œuvre et de la complexité accrue des ensembles mis en chantier, la construction d'appartements en copropriété prend plus de temps. De ce fait, les pressions ascendantes que la forte demande de logements pour propriétaire-occupant exerçait sur les taux d'inoccupation se sont atténuées. Parallèlement, l'amélioration du bilan migratoire a en partie compensé l'incessant mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires.

Le taux d'inoccupation global à Vancouver devrait progresser légèrement pour s'établir à 1,0 % en 2007 puis à 1,3 % en 2008, à mesure que de nombreux ménages locataires emménagent dans leur logement en copropriété nouvellement achevé. La quantité accrue de copropriétés qui seront achevées porte à croire que davantage d'habitations de ce type arriveront sur le marché locatif et que celles-ci attireront des locataires qui autrement occuperaient des logements locatifs traditionnels. Toutefois, la croissance du taux d'inoccupation sera minime, en raison de la forte demande de logements locatifs provenant des immigrants et de l'écart qui se creuse entre les loyers moyens et les frais de possession, lesquels évoluent à la hausse.

Edmonton

Le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR d'Edmonton est passé de 4,5 %, en 2005, à 1,2 %, en 2006. Il s'agit de la plus importante baisse à être enregistrée pendant l'année dans un grand centre urbain du Canada. À cause de l'expansion rapide de l'économie, le marché du travail s'est tendu et l'immigration a été considérable en 2006. Le nombre croissant de nouveaux arrivants a soutenu la demande de logements locatifs. Parallèlement, le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires s'est modéré, puisque la modeste augmentation des taux hypothécaires et la hausse de 29,4 % du prix moyen des logements existants ont fait monter les frais de possession. Du côté de l'offre, peu d'appartements locatifs ont été achevés en 2006, vu le ralentissement de la construction dans ce segment du marché. Qui plus est, des unités locatives ont été converties en copropriétés, ce qui a réduit encore davantage l'offre d'appartements à louer.

En 2007 et 2008, la demande locative restera forte, car la vigueur de l'immigration et la progression du revenu se traduiront par la formation de multiples ménages. Comme les mises en chantier et les achèvements de logements locatifs demeureront peu nombreux en 2007, la demande continuera de dépasser l'offre d'unités neuves. En 2007, le taux d'inoccupation des appartements à Edmonton devrait descendre à 0,7 %, son point le plus bas depuis 2001, après quoi il descendra davantage à 0,5 % en 2008, selon les prévisions.

Calgary

De 1,6 % en 2005, le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Calgary est descendu à 0,5 % en 2006. Il s'est ainsi retrouvé à égalité avec le creux record enregistré en 1997. Le repli du taux d'inoccupation peut s'expliquer par la vigueur de l'économie locale. Il se crée actuellement un nombre considérable d'emplois, et le taux de chômage est resté près de ses plus bas niveaux tout au long de l'année. L'afflux net de migrants à Calgary a stimulé la demande d'habitations, et bon nombre des nouveaux arrivants ont trouvé de quoi se loger sur le marché locatif. La pénurie d'inscriptions courantes de logements existants constatée plus tôt dans l'année, l'allongement des délais de construction et l'escalade des prix sur les marchés du neuf et de la revente ont aussi contribué à réduire le taux d'inoccupation des appartements.

L'économie de Calgary connaît une de ses meilleures périodes, non seulement grâce à la robustesse du secteur pétrolier et gazier, mais aussi grâce à l'essor de la construction, puisqu'une multitude de propriétés résidentielles et commerciales, d'immeubles publics et d'infrastructures sont en voie d'être bâtis. Les conditions serrées qui en résultent sur le marché du travail continueront d'attirer à Calgary de nombreuses personnes venant d'autres régions du Canada ou de pays étrangers. L'arrivée soutenue de migrants dans la RMR de Calgary devrait suffire à contreblancer le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires. Par ailleurs, l'univers des appartements locatifs aura tendance à s'amenuiser, car on continue de convertir des appartements locatifs en copropriétés, et le nombre de logements locatifs mis en chantier est très faible. La SCHL prévoit par conséquent que le taux d'inoccupation des appartements demeurera sensiblement le même qu'en 2006 : il devrait se chiffrer à 0,6 % en 2007 et à 1,0 % en 2008.

Toronto

Dans la RMR de Toronto, le taux d'inoccupation moyen des appartements est passé de 3,7 %, en 2005, à 3,2 %, en 2006. Il a ainsi poursuivi sa descente amorcée en 2004, année où 4,3 % des unités étaient vacantes. La demande de logements locatifs s'est raffermie sous l'effet de plusieurs facteurs, notamment l'essoufflement de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant causé par la hausse des charges de remboursement hypothécaire. Comme l'écart se creuse entre les loyers et les frais de possession, de moins en moins de gens choisissent d'acheter un logement, préférant plutôt rester locataires. Par ailleurs, la tension sur le marché de l'emploi a profité aux jeunes ménages, qui sont davantage

Suite à la page 7

susceptibles de vivre à loyer. En outre, les immigrants étrangers venus s'installer dans la région métropolitaine de Toronto ont contribué au resserrement du marché locatif en 2006. La croissance démographique dans la RMR de Toronto continue d'avoir pour principal moteur l'immigration, et 75 % des nouveaux immigrants qui s'établissent au Canada se tournent d'abord vers le marché locatif pour se loger.

La demande de logements locatifs continuera de s'intensifier en 2007 et en 2008. Le taux d'inoccupation fléchira quelque peu et se chiffrera à 2,5 % en 2007 et à 2,2 % en 2008. L'écart entre le loyer moyen et les charges de remboursement hypothécaire moyennes s'accentuera encore davantage en 2007 et en 2008. À mesure que la population de la région de Toronto continuera d'augmenter grâce à l'immigration et que d'autres jeunes quitteront le foyer familial, la proportion de ménages qui choisissent de louer plutôt que d'acheter évoluera à la hausse. Les nombreux achèvements d'appartements en copropriété en 2006 et en 2007 auront pour effet de modérer le recul du taux d'inoccupation, et ce, pour deux raisons. Premièrement, les ménages locataires qui avaient acheté sur plan un appartement en copropriété au cours des deux ou trois dernières années vont y emménager et libérer ainsi le logement loué. Deuxièmement, les appartements en copropriété des investisseurs continueront de faire concurrence aux logements construits expressément pour le marché locatif. D'autres locataires seront attirés par les copropriétés à louer, dont bon nombre offrent de meilleurs aménagements et un plus large éventail de commodités.

Montréal

Montréal est le plus important marché locatif au Canada. Dans cette RMR, le taux d'inoccupation a augmenté pour la cinquième année de suite : de 2,0 % en 2005, il est passé à 2,5 % en 2006. Des forces opposées se sont entrechoquées sur le marché locatif. En effet, pendant que le bilan migratoire positif et la hausse de l'emploi chez les jeunes exerçaient des pressions à la baisse sur le nombre de logements inoccupés, les mises en chantier d'immeubles locatifs et le mouvement d'accession à la propriété contribuaient à accroître la quantité d'appartements vacants. Et ce sont ces deux derniers facteurs qui l'ont emporté, ce qui a fait augmenter le taux d'inoccupation.

Le taux d'inoccupation des appartements montera encore; il avoisinera 3,2 % en 2007 et 3,5 % en 2008. Les tendances décrites précédemment devraient se poursuivre et influer sur la demande et l'offre de logements locatifs dans la RMR. L'accession à la propriété ralentira quelque peu et, tout en demeurant positif, le solde migratoire fléchira de nouveau à cause de l'affaiblissement du marché de l'emploi. Cependant, les mises en chantier de logements locatifs diminueront en 2007, et la majorité des unités dont on entamera la construction seront bâties expressément pour des personnes âgées.

Halifax

De 3,3 % en 2005, le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Halifax est descendu à 3,2 % en 2006. Ce très léger repli dissimule un marché locatif qui est en fait assez dynamique depuis douze mois. La construction d'appartements s'est accélérée pour retrouver un rythme plus habituel, et la demande a aisément suivi l'évolution de l'offre grâce à deux facteurs : l'attrayante conjoncture du marché de l'emploi pour les jeunes ménages et l'intérêt grandissant manifesté par les ménages qui n'ont plus d'enfants à la maison.

Le marché locatif de Halifax devrait continuer de tenir bon jusqu'à la fin de l'année prochaine, même si la conjoncture demeure propice à l'accession à la propriété. On prévoit que le taux d'inoccupation augmentera légèrement à 3,4 % en 2007en raison d'un accroissement de l'offre, puis qu'il diminuera légèrement à 3,3 % en 2008, et que la demande s'intensifiera suffisamment pour égaler l'offre, en plein essor. En 2006, l'offre de logements locatifs s'est beaucoup moins accrue qu'on ne l'escomptait, car plusieurs gros ensembles ont été plus longs à construire que prévu et aucun bail n'a été signé avant la fin de l'année. En conséquence, le développement de l'offre, au lieu de se produire soudainement comme prévu en 2006, s'étirera jusqu'en 2007, ce qui fera gonfler les chiffres annuels estimatifs à cet égard. Parallèlement, la demande locative demeurera forte. L'effervescence du marché du travail dans l'Ouest canadien continuera d'amenuiser les gains migratoires de Halifax, même si ce n'est que dans des proportions modestes. L'agglomération étant proche du plein emploi, les débouchés pour les jeunes seront plus nombreux. La formation subséquente de ménages atténuera l'effet de la diminution du solde migratoire. En outre, à mesure que les premiers baby-boomers toucheront la soixantaine, la proportion de ménages locataires d'âge mûr cherchant à alléger leurs responsabilités d'entretien augmentera, ce qui contribuera à renforcer la demande de logements locatifs.

Conclusion

La bonne conjoncture de l'emploi, l'afflux migratoire et l'écart grandissant entre les loyers et les frais de possession exerceront des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation. En contrepartie, la demande croissante de logements locatifs sera atténuée par le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires, un mouvement qui continuera d'être favorisé par les bas taux hypothécaires, le meilleur équilibre des marchés de revente et les nombreux achèvements d'habitations en copropriété. Le taux d'inoccupation dans les 28 principaux centres urbains réunis augmentera pour atteindre 2,7 % en 2007 et en 2008.

Colombie-Britannique

Aperçu

Baisse prévue des mises en chantier en 2007 et 2008

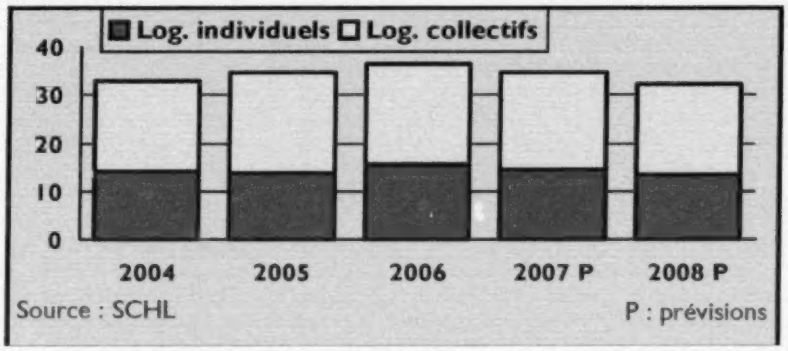
La construction résidentielle en Colombie-Britannique perdra de sa vigueur au cours des deux prochaines années, mais elle demeurera intense par comparaison aux observations passées. Les constructeurs continuent de soupeser les facteurs influant sur l'offre et la demande, avant d'ajouter des logements au parc résidentiel.

Mue par la hausse des dépenses de consommation et par l'investissement dans des bâtiments non résidentiels, l'expansion actuelle de l'économie provinciale est de bon augure pour le marché de l'habitation. Grâce à la demande mondiale de ressources, l'économie de la province continuera de progresser plus rapidement que la moyenne canadienne, même si le ralentissement du marché de l'habitation aux États-Unis modérera les exportations et freinera quelque peu la croissance en 2007. En conséquence, l'économie de la Colombie-Britannique se développera de 3,2 % en 2007 et de 3,4 % en 2008, après avoir connu un raffermissement de 3,5 % l'an dernier.

Le secteur de l'habitation sera vigoureux grâce à la conjoncture du marché du travail. En effet, les gains attendus au chapitre de l'emploi et le taux de chômage plutôt bas se traduiront par une demande accrue de logements. La grande confiance des consommateurs résultant de la croissance de l'emploi et du revenu aidera à soutenir l'abondance relative des transactions sur le marché de l'existant. Le taux de chômage dans la province restera inférieur à la moyenne nationale, ce qui attirera dans l'Ouest des gens venant d'autres provinces canadiennes ou de pays étrangers. En conséquence, la migration nette fera augmenter de presque 100 000 habitants la population de la Colombie-Britannique pendant les deux années à venir.

L'effet exercé par ces facteurs favorables sur le nombre projeté de mises en chantier sera atténué par le fait que la demande de logements existants débordera moins sur le marché du neuf, puisque la hausse des inscriptions élargira le choix dont disposent les consommateurs sur le marché de la revente. L'augmentation des coûts de construction – qui alimente le renchérissement des habitations neuves – et l'élévation graduelle des taux d'intérêt en 2008 calmeront également la demande sur le marché du neuf. Ainsi, le nombre de mises en chantier diminuera; de 36 433 en 2006, il sera descendu à 32 300 en 2008, un niveau encore largement supérieur à la moyenne de dix ans.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL P : prévisions

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après avoir bondi en 2006, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles fléchira durant les deux prochaines années. La hausse du coût des terrains et des matériaux fera monter le prix des logements neufs, et la multiplication des inscriptions sur le marché de l'existant donnera plus de choix aux consommateurs. Comme la demande d'unités existantes débordera moins sur le marché du neuf, on s'attend à ce que les constructeurs mettent en chantier 14 400 maisons individuelles en 2007 et 13 500 autres en 2008.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction d'ensembles résidentiels s'est accélérée modestement en 2006, après cinq années d'essor. L'an dernier, plus de 21 000 logements collectifs ont été mis en chantier, soit deux fois plus qu'à peine quatre ans auparavant. Les habitations de ce type resteront populaires auprès d'acheteurs recherchant un logement situé à proximité de leur lieu de travail, des services habituels et des réseaux de transport. La plupart des 20 300 unités censées être commencées en 2007 et des 18 800 unités qui seront mises en chantier en 2008 seront des appartements en copropriété.

Reventes : L'activité sur le marché de l'existant continuera de ralentir au cours des deux années à venir, mais elle demeurera intense en regard des normes historiques. Après avoir culminé à plus de 106 000 en 2005, le nombre de ventes S.I.A.® s'est replié en 2006. Selon les prévisions, il diminuera de 3,8 % cette année et de 2,6 % en 2008, pour se situer respectivement à 94 500 et à 92 000.

Prix : Il y aura un meilleur équilibre entre l'offre et la demande sur les marchés de la province, ce qui modérera la progression des prix de revente. Le prix S.I.A.® moyen va croître de 6,8 % et atteindre 413 300 $ cette année, après quoi il augmentera de 3,5 % pour s'établir à 427 800 $ en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

La Colombie-Britannique, et Vancouver en particulier, sont des destinations prisées par les migrants qui viennent s'établir au Canada. Depuis cinq ans, 170 000 personnes venant de pays étrangers se sont ajoutées à la population de la province. Les immigrants qui choisissent Vancouver – que ce soit pour y rejoindre des membres de leur famille, faire des affaires, occuper un emploi ou profiter des attraits géographiques – ont une incidence considérable sur la demande d'habitations. En 2007 et 2008, la Colombie-Britannique accueillera environ 80 000 migrants venus d'autres pays, ce qui va accroître la nécessité strictement démographique de produire des logements.

Alberta

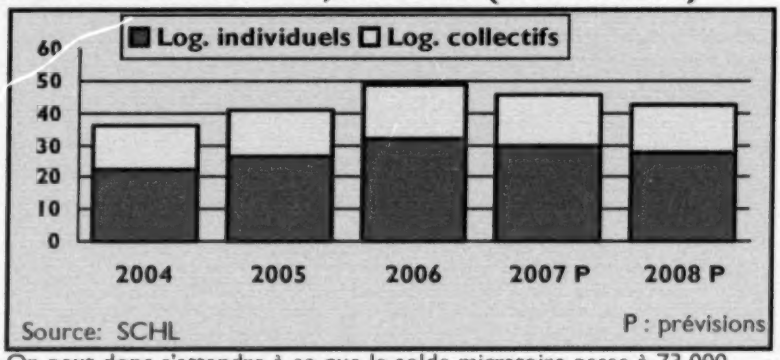
Aperçu

Les perspectives pour la période visée par les prévisions restent très favorables

Même si le taux de la croissance économique en Alberta descendra de son sommet atteint en 2006, les perspectives pour la période allant jusqu'en 2008 restent impressionnantes. L'investissement sera encore un moteur important, grâce à l'exploitation persistante des sables bitumineux et à l'essor des secteurs commercial et résidentiel. Les dépenses de consommation augmenteront, mais pas autant qu'en 2006 vu l'escalade des coûts de construction des logements et l'absence des primes de prospérité. Ces facteurs contribueront à une expansion économique de 4,5 % en 2007 et de 4,0 % en 2008.

Le bilan migratoire pour l'année 2006 s'élève à un sommet de 86 000 personnes étant donné l'abondance des occasions d'emploi, les fortes pressions ascendantes qui s'exercent sur les salaires, et les bas taux d'imposition. L'immigration internationale présentera des gains soutenus, tandis que la migration interprovinciale se repliera à cause de l'écart grandissant entre le prix des maisons en Alberta et les prix pratiqués ailleurs au pays, et à cause aussi des efforts que déploient les autres provinces pour garder leurs habitants.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



On peut donc s'attendre à ce que le solde migratoire passe à 73 000 en 2007 et à 60 000 l'an prochain.

La migration nette record, conjuguée à la hausse de 2 points enregistrée par le taux de participation de la population active, a fait grimper le nombre d'emplois de 4,8 % en 2006, du jamais vu depuis 25 ans. Même si la migration nette permettra de réaliser d'autres gains jusqu'en 2008, ceux-ci ne seront pas aussi considérables, car le taux d'activité redeviendra exceptionnellement élevé et le taux de chômage, extrêmement bas. La croissance de l'emploi devrait se chiffrer à 3,0 % en 2007 et à 1,8 % en 2008.

Si la majorité des indicateurs économiques portent à croire que les marchés de l'habitation resteront vigoureux en Alberta, la forte augmentation des prix sur les marchés du neuf et de la revente continue d'assombrir les perspectives. Compte tenu de ce qui précède, le nombre des mises en chantier ainsi que celui des ventes de logements existants devraient quitter leurs sommets respectifs atteints en 2006, mais demeurer parmi les plus élevés.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après s'être hissé à un niveau sans précédent de 31 835 unités en 2006, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait fléchir quelque peu pour s'établir à 29 500 en 2007 puis à 27 500 en 2008. Bien que la forte croissance de l'emploi et l'afflux net de migrants puissent donner à penser que les mises en chantier augmenteront pendant la période visée par les prévisions, la demande sera restreinte par l'envolée récente des coûts et par l'amélioration de l'offre de logements existants. Malgré le recul attendu pour 2007 et 2008, ces deux années seront respectivement les deuxième et troisième en importance au chapitre des mises en chantier.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2006, 17 127 logements collectifs ont été mis en chantier, un niveau qui était demeuré inégalé pendant 24 ans. On peut s'attendre à ce que la construction d'ensembles résidentiels ralentisse jusqu'en 2008, en raison principalement d'un affaiblissement de la demande chez les investisseurs et d'une augmentation des stocks. Néanmoins, la demande soutenue de logements collectifs pour propriétaire-occupant devrait donner lieu à la mise en chantier de 16 000 unités en 2007 et de 15 000 autres en 2008.

Reventes : La série de records observés au chapitre des ventes de logements existants aura duré six ans. Après avoir culminé à 74 000 en 2006, le nombre total de transactions se fixera à 70 000 en 2007 puis à 69 500 l'an prochain. Grâce à l'économie florissante, la demande restera vive durant la période visée par les prévisions, mais le récent bond des prix aura un effet modérateur sur les ventes de logements existants.

Prix : La pénurie d'inscriptions courantes et la demande record ont concouru à faire grimper les prix dans une proportion ahurissante de 29 % en 2006 – c'est plus du double de la plus forte croissance jamais enregistrée. En conséquence, l'Alberta a supplanté l'Ontario au deuxième rang des marchés de revente les plus chers au pays. L'importante remontée du nombre d'inscriptions courantes et l'offre additionnelle découlant de l'achèvement d'habitations neuves calmeront la progression des prix jusqu'en 2008. Le prix de revente moyen devrait augmenter de 13 % en 2007 et de 7 % en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

L'effervescence économique et l'afflux migratoire en Alberta ont contribué à resserrer considérablement les marchés locatifs de la province en 2006. Le taux d'inoccupation des appartements a diminué dans chacun des 13 grands centres urbains de l'Alberta, et la plus importante baisse s'est produite à Edmonton. De 3,1 % en octobre 2005, le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée en milieu urbain est tombé à 0,9 % en octobre 2006, du jamais vu.

Saskatchewan

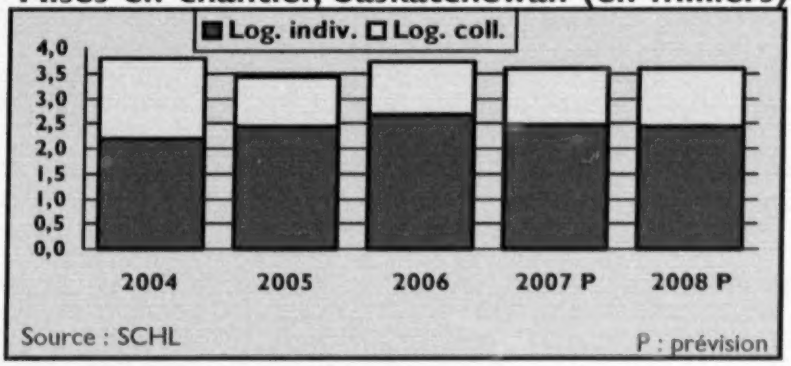
Aperçu

La forte croissance de l'emploi favorise la demande de logements pour propriétaire-occupant

On s'attend à ce que l'économie de la Saskatchewan progresse de 3 % en 2007 et de 2,8 % en 2008, ce qui est bien supérieur à la moyenne provinciale à long terme. La demande mondiale de produits comme la potasse et l'uranium soutiendra l'expansion continue du secteur minier. Même si l'augmentation de la production sera retardée par l'inondation survenue à la mine d'uranium de Cigar Lake, les mesures correctives qui ont été adoptées pour remettre le projet en marche donneront un élan supplémentaire à l'activité économique. La production agricole devrait retrouver un niveau normal après une année caractérisée par la compression du prix des cultures et de mauvaises conditions météorologiques. On prévoit aussi, jusqu'en 2008, une forte hausse des dépenses de consommation, laquelle sera alimentée principalement par la solide croissance du revenu, la récente réduction de la taxe de vente provinciale et l'augmentation continue de l'emploi.

En 2006, la progression du taux de participation au marché du travail s'est traduite par une croissance de l'emploi de 1,7 %, la plus forte en trois ans. L'expansion soutenue de l'économie fera croître la main-d'œuvre au rythme impressionnant de 1,7 % en 2007, puis un peu plus lentement l'an prochain.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL P : prévision

Depuis 2002, les emplois créés en Saskatchewan ont surtout été à temps plein. On s'attend à ce que cette situation ne change pas beaucoup au cours des prochaines années, ce qui augure bien pour la demande de logements.

Malgré la récente hausse de l'emploi, on craint toujours une pénurie de main-d'œuvre qualifiée dans la province. La Saskatchewan, dont le taux de chômage se situera à 4,2 % en 2007 – un niveau nettement inférieur à la moyenne nationale –, partagera avec le Manitoba le deuxième rang parmi les provinces ayant un bas taux de chômage. Conjuguée à un climat fiscal concurrentiel, la situation de l'emploi devrait contribuer à freiner le flux migratoire vers les autres provinces, en particulier vers l'Alberta. L'écart qui se creuse entre les provinces au chapitre du prix des habitations devrait aussi jouer un rôle en ce sens. Il y a donc lieu de s'attendre à ce que le déficit migratoire soit réduit à seulement 2 700 en 2008, ce qui constituera le meilleur solde migratoire de la Saskatchewan en près de 10 ans.

Grâce à l'amélioration de l'emploi et du bilan migratoire, le nombre de mises en chantier d'habitations dépassera les 3 500 pour une troisième année de suite, ce qui ne s'était pas vu depuis le milieu de la décennie 1980. En tout, on devrait entamer la construction de 3 600 logements par année en 2007 et en 2008.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2006, leur nombre a atteint 2 689. Il s'agit de la meilleure année depuis 1987. Comme la demande refoulée a été satisfaite en 2006 et que les stocks ont gonflé à Regina et à Saskatoon, les mises en chantier de maisons individuelles s'effectueront à un rythme plus modéré en 2007, qui se maintiendra en 2008. Il y en aura respectivement 2 475 et 2 450 au cours de ces deux années.

Mises en chantier, logements collectifs : Après un léger redressement en 2006, le nombre de mises en chantier de collectifs dépassera facilement le seuil des 1 100 logements cette année. On s'attend à ce qu'il s'élève à 1 125 en 2007 et à 1 150 en 2008. Il s'agira surtout de copropriétés mais peut-être aussi de logements locatifs, vu la baisse des taux d'inoccupation et l'augmentation des loyers.

Reventes : Malgré la chute du nombre d'inscriptions à la fin de l'année, les ventes ont bondi et se sont chiffrées à 9 100 en 2006 – un record de tous les temps. Le nombre de transactions reculera à 9 000 en 2007 et restera à ce niveau l'an prochain, en raison de l'augmentation des prix et d'une certaine pénurie d'inscriptions.

Prix : Le prix de revente moyen a atteint 132 000 $ en 2006, principalement sous l'effet du déplacement de l'activité vers les fourchettes de prix supérieures. La pénurie de logements inscrits s'ajoutera à ce facteur en 2007 ce qui fera augmenter le prix des habitations de 9,1 % à 144 000 $. Une augmentation supplémentaire de 8 % en 2008 portera le prix moyen à 155 500 $.

Faits saillants au niveau provincial

La croissance du secteur des ressources naturelles a fortement contribué au resserrement du marché locatif en 2006. Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs d'initiative privée a atteint son plus bas niveau en six ans dans les centres urbains de la Saskatchewan, passant de 4,4 %, en octobre 2005, à 3,2 %, en octobre dernier. Parmi toutes les villes de la province, c'est à Lloydminster, un centre où les secteurs du pétrole et du gaz naturel sont en pleine effervescence, que le taux d'inoccupation est le plus bas (0,2 %) et le loyer moyen, le plus élevé (662 $).

Manitoba

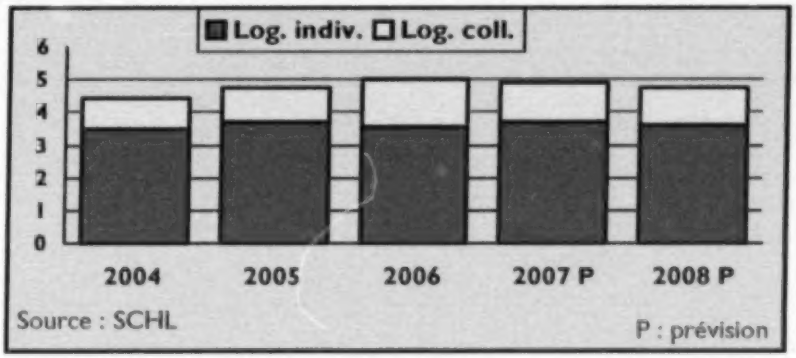
Aperçu

Les mises en chantier et les ventes d'habitations sont demeurées élevées

L'expansion économique du Manitoba sera supérieure à la moyenne nationale pendant toute la période visée par les prévisions, puisqu'elle atteindra 2,8 % en 2007 et en 2008. Ce sera la première fois que le taux de croissance économique de la province dépassera les 2,5 % pendant quatre années consécutives.

Les investissements privés et publics contribueront de façon importante à la croissance du PIB pendant la période de prévisions. La mise en chantier d'un certain nombre de grands ensembles non résidentiels compensera la faible diminution qui sera observée sur le marché de l'habitation, lequel demeurera tout de même actif. Les chantiers les plus importants sont notamment la centrale hydroélectrique de Wuskwatim, évaluée à un milliard de dollars, l'agrandissement du canal de dérivation de la rivière Rouge et la nouvelle tour de bureaux de Manitoba Hydro. Les baisses de taxes importantes, la pression à la hausse exercée sur les salaires et la croissance de l'emploi à temps plein seront d'autres facteurs qui favoriseront une augmentation des dépenses de consommation, laquelle contribuera à l'expansion économique.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Les perspectives d'emploi resteront favorables dans la province jusqu'en 2008, mais le taux de création d'emplois y sera malgré tout inférieur à celui de la plupart des autres provinces. Le nombre de salariés devrait augmenter aux alentours de 1 % par année en 2007 et en 2008. Cette croissance modeste sera toutefois attribuable davantage à la pénurie persistante de main-d'œuvre qu'à une faiblesse du marché du travail. Le Manitoba continuera de se classer deuxième, après l'Alberta, parmi les provinces ayant les plus bas taux de chômage.

Le faible taux de chômage et la politique dynamique adoptée par le Manitoba pour retenir les diplômés universitaires devraient contribuer à freiner l'exode des Manitobains vers les autres provinces dans les prochaines années. Ces facteurs, combinés au Programme Candidats du Manitoba, qui réussit à attirer un grand nombre d'immigrants à l'échelle internationale, porteront le bilan migratoire à 2 050 en 2007 et à 2 500 en 2008. En conséquence, le nombre de mises en chantier demeurera important; il descendra à 4 900 cette année et à 4 750 en 2008.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les constructeurs de l'ensemble de la province continuent de répondre à la demande provenant des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur souhaitant acquérir une maison individuelle. Pendant la période de prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles s'effectueront donc à un rythme voisin de celui des deux dernières années. En 2007, environ 55 % des 3 700 mises en chantier d'habitations de ce type qui sont prévues seront réalisées dans les centre urbains. L'an prochain, la cadence ralentira un peu, puisqu'on entamera la construction de 3 600 maisons individuelles.

Mises en chantier, logements collectifs : On prévoit qu'il y aura 1 200 mises en chantier de logements collectifs en 2007, et 1 150 autres en 2008. La vigueur qui continuera de caractériser le segment des logements collectifs sera amplifiée par la demande de logements locatifs et de copropriétés à Winnipeg. La demande de logements locatifs sera stimulée par l'arrivée d'immigrants en provenance d'autres pays, tandis que les copropriétés continueront d'être de plus en plus populaires auprès des accédants à la propriété et des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison.

Reventes : C'est à Winnipeg que sont situées environ 90 % des habitations revendues au Manitoba. Les effets conjugués de la vigueur du marché de l'emploi et de la composition de la population de cette ville – dont plus de la moitié se situent aux époques de la vie où l'on accède à la propriété ou achète une demeure d'un cran supérieur – devraient se traduire par d'autres niveaux records de ventes S.I.A.® dans la province. Leur nombre s'élèvera à 13 250 en 2007 et à 13 300 en 2008.

Prix : Le marché de la revente de Winnipeg, le plus important de la province, continue d'être caractérisé par une forte demande et un nombre limité d'inscriptions. On ne s'attend pas à ce que cette situation change beaucoup cette année et en 2008. Résultat : le prix S.I.A.® moyen au Manitoba, continuera d'augmenter à un rythme bien supérieur au taux d'inflation moyen. Il devrait progresser de 6,4 % en 2007 et de 5,7 % en 2008, pour s'établir respectivement à près de 159 000 $ et à 168 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

Il semble qu'en 2006, les propriétaires-occupants de Winnipeg ont effectué des rénovations plus coûteuses et de plus grande envergure qu'en 2005. Selon les données de la Ville de Winnipeg, 5 677 permis de construire ont été délivrés pour des modifications ou des ajouts au cours des dix premiers mois de 2006. Il s'agit d'une modeste augmentation par rapport aux 5 662 permis délivrés pendant la période allant de janvier à décembre 2005. Même si le nombre de permis visant des modifications et des ajouts n'a pas augmenté dans une mesure importante, leur valeur totale a bondi de presque 44 %, passant de 53,7 à 77,3 millions de dollars d'une année à l'autre.

Ontario

Aperçu

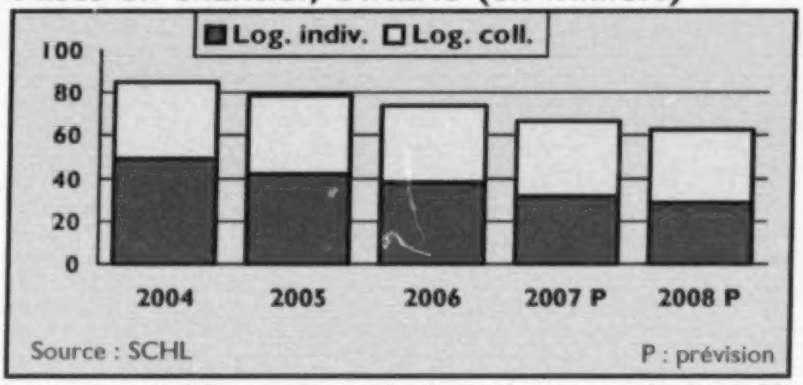
La confiance des consommateurs soutient la demande d'habitations en Ontario

La conjoncture économique et démographique a perdu de son effet stimulant, ce qui semble indiquer que le nombre d'habitations mises en chantier régressera. Cependant, grâce à la confiance des consommateurs, il restera près des moyennes antérieures et s'établira ainsi à 67 000 en 2007 puis à 63 000 en 2008. Le prix élevé des maisons individuelles neuves, l'accroissement du choix sur le marché de la revente et le manque de terrains sont autant de facteurs qui ralentiront la construction résidentielle.

Nous avons révisé à la baisse nos prévisions concernant la croissance moyenne du PIB réel en Ontario : elle devrait se chiffrer à 1,8 % en 2007. La décélération de l'économie américaine au début de l'année et la diminution des livraisons manufacturières pèseront sur le développement économique de l'Ontario entre-temps. En revanche, un ensemble de facteurs contribueront à faire en sorte que l'expansion se rapproche du potentiel économique d'ici 2008. Le fléchissement récent de la croissance aux États-Unis, provoqué par le refroidissement du marché de l'habitation, a eu un effet modérateur sur les prix de l'énergie. En conséquence, le dollar canadien perdra de sa valeur, passant de plus de 90 cents US à environ 85 cents,ce qui jouera légèrement en faveur du volume provincial des exportations et des biens manufacturés. Qui plus est, les dépenses de consommation continueront d'être favorisées par les faibles taux d'intérêt. La hausse du revenu en Ontario et l'affaiblissement des prix de l'énergie influeront positivement sur le revenu disponible, ce qui stimulera encore davantage la confiance des consommateurs. Même si les niveaux d'emploi demeureront respectables, la lente expansion de l'économie tend à indiquer que le taux de progression de l'emploi se repliera. On peut s'attendre à ce que les gains soient réalisés en majeure partie dans le secteur des services, compte tenu des récents projets de restructuration touchant les industries automobile et forestière dans la province.

Le faible taux provincial de natalité, conjugué à une hausse plus lente de la migration nette, laisse supposer que la croissance démographique ralentira. Le nombre d'Ontariens augmentera en raison des hauts niveaux d'immigration, mais sa progression sera limitée par les départs pour les provinces de l'Ouest.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL P : prévision

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les consommateurs ontariens ont effectué moins de gros achats. Les maisons individuelles, habituellement plus chères que les autres types de logement, seront moins prisées, malgré l'expansion rapide du groupe des personnes dans la mi-quarantaine, qui préfèrent en général les habitations de faible densité. C'est probablement le segment des maisons individuelles qui pèsera le plus sur le nombre total de mises en chantier d'ici la fin de 2008. Il se commencera 32 000 unités de ce genre cette année et 28 750 autres l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs : Même s'il diminue, le nombre d'accédants recherchant une propriété relativement abordable demeure plutôt élevé. Ce facteur, conjugué aux initiatives provinciales visant à accroître la densité résidentielle, donne à penser que la demande d'appartements en copropriété restera appréciable. Les mises en chantier de logements collectifs régresseront légèrement pour se chiffrer à 35 000 en 2007 puis à 34 000 en 2008.

Reventes : Les ventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) n'accuseront qu'une faible baisse en regard du record enregistré en 2004, baisse causée par la montée des frais relatifs à la possession d'un logement. Le nombre de ventes S.I.A.® fléchira pour s'établir à 187 000 cette année et à 177 000 l'an prochain.

Prix : L'augmentation des inscriptions ramènera le marché de la revente plus près de son point d'équilibre, ce qui ralentira la croissance du prix moyen des logements existants. En Ontario, celui-ci s'accroîtra de 3,2 % en 2007 et de 1,4 % en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

Plusieurs facteurs concourront à réduire les taux d'inoccupation des appartements locatifs dans la province. D'abord, l'écart entre les frais de possession et les loyers des habitations continuera de se creuser, ce qui atténuera le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires. De plus, l'immigration augmentera. Vu qu'environ 75 % des nouveaux arrivants choisissent d'être locataires avant d'acheter un logement, l'afflux migratoire donnera un élan supplémentaire à la demande locative. Enfin, les membres de la génération de l'écho-boom âgés de 18 à 24 ans, de plus en plus nombreux, jouissent actuellement de meilleures possibilités d'emploi, ce qui stimulera encore davantage la demande d'unités résidentielles à louer. Par contre, le resserrement du marché locatif ne profitera pas dans la même mesure à tous les centres urbains de l'Ontario. Les taux d'inoccupation demeureront relativement hauts dans les centres urbains tributaires des secteurs automobile, touristique et forestier, qui doivent relever les défis que leur jette la valeur élevée du dollar canadien.

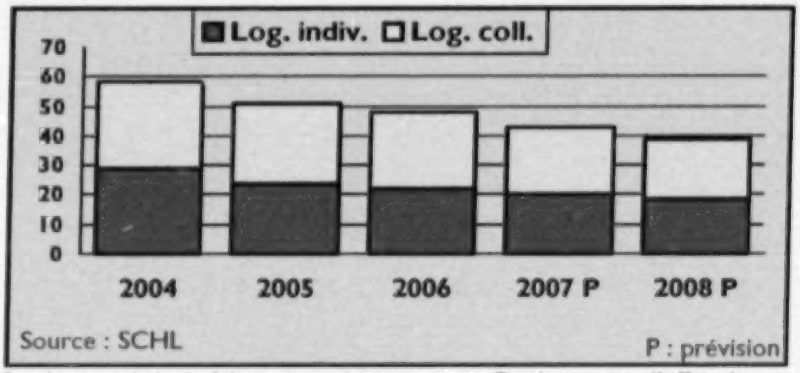
Québec

Aperçu

La tendance à la baisse se maintiendra en 2007

Au cours des deux prochaines années, la demande de logements continuera à faiblir au Québec, puisque le rythme de croissance de l'économie et de la population restera modéré et que la demande refoulée a été satisfaite. Cela étant dit, les bas taux hypothécaires et l'augmentation du bilan migratoire soutiendront la demande, ce qui se traduira par la mise en chantier de près de 43 000 logements en 2007 et de 39 000 autres en 2008. Durant cette période, les ventes d'habitations existantes se replieront légèrement et se chiffreront à un peu moins de 70 000, et la progression des prix continuera à ralentir. L'économie québécoise poursuivra son expansion en 2007 et en 2008, mais le récent fléchissement des dépenses de consommation et des investissements privés confineront la croissance économique dans la province aux alentours de 2 %. La compétitivité du secteur

Mises en chantier, Québec (en milliers)



fondamental de la fabrication diminuera au Québec, sous l'effet des pressions liées aux salaires et des préoccupations en matière de productivité, ce qui nuira à la demande états-unienne de produits d'exportation québécois. Le gouvernement provincial tente toujours d'équilibrer son budget et restreint donc ses dépenses. Malgré tout, plusieurs grands projets devraient se concrétiser en 2007. Dans ce contexte, le PIB devrait augmenter de 1,6 % et l'emploi, de 0,9 % en 2007.

Durant l'horizon prévisionnel, les conditions sur les marchés du travail de l'Ouest canadien seront moins tendues et l'immigration augmentera légèrement au Québec. Le solde migratoire devrait donc remonter à plus de 30 000 cette année et l'an prochain.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Comme la demande de logements existants débordera moins sur le marché du neuf, la demande de maisons individuelles neuves continuera de s'affaiblir au cours des années qui viennent. Cette baisse sera accentuée par un déplacement graduel de la demande vers les logements collectifs, qui sont généralement moins chers et connaissent une popularité croissante. Le nombre de maisons individuelles mises en chantier s'établira donc à quelque 20 000 en 2007 et 18 500 en 2008.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir été rapide ces dernières années, le rythme de la construction de collectifs ralentira cette année et l'an prochain. Toutefois, l'immigration soutenue et le vieillissement de la population – facteurs qui continuent à alimenter la demande de copropriétés et de résidences pour aînés – maintiendront à de hauts niveaux les mises en chantier de logements collectifs. Celles-ci se chiffreront à 22 500 en 2007 et à 20 375 en 2008.

Reventes : Sur le marché des logements existants, les ventes devraient commencer à fléchir, la demande réagissant à la détérioration de la conjoncture économique. Ce marché bénéficiera toutefois du déplacement de la demande, qui délaissera le marché du neuf. Selon les prévisions, le Service inter-agences® (S.I.A.®) enregistrera environ 69 000 transactions cette année et 68 000 autres l'an prochain.

Prix : En raison de l'accumulation des stocks et de l'affaiblissement de la demande, le marché de la revente continuera à se rapprocher de son point d'équilibre. La croissance des prix sera donc modérée en 2007 et se fixera à un peu plus de 4 %. Le prix S.I.A.® moyen devrait frôler les 203 000 $ en 2007, puis monter de 2,9 % pour dépasser les 208 750 $ en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2006 par la SCHL, le taux d'inoccupation moyen dans la province est monté à 2,5 %; il se situait à 2,0 % en 2005. Cette détente est attribuable à un repli de la demande et à une expansion de l'offre sur le marché locatif. Plusieurs facteurs ont eu une incidence négative sur la demande, notamment les pertes d'emploi chez les jeunes et dans le secteur de la fabrication ainsi que l'émigration de travailleurs québécois vers l'Ouest canadien. En outre, les conditions toujours favorables à l'achat d'habitations (amélioration de l'offre, ralentissement de la croissance des prix, faiblesse continue des taux hypothécaires et hausse du revenu disponible) ont selon toute vraisemblance incité certains ménages locataires à accéder à la propriété en 2006. Par ailleurs, plusieurs milliers de logements se sont ajoutés au parc locatif, de sorte que l'offre a continué à se développer. Il convient toutefois de souligner que les maisons de retraite constituent une part importante de ces logements. Entre 2005 et 2006, le taux d'inoccupation moyen a progressé à Montréal et à Gatineau, passant respectivement de 2,0 % à 2,7 % et de 3,1 à 4,2 %, mais est demeuré sensiblement le même dans les autres RMR de la province.

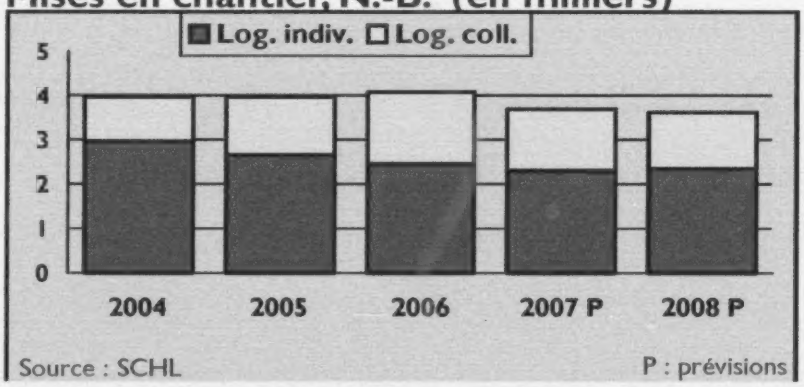
Nouveau-Brunswick

Aperçu

Léger ralentissement de la croissance économique

En 2006, la conjoncture économique est restée positive au Nouveau-Brunswick, malgré quelques obstacles. Les secteurs provinciaux de la vente au détail et des services ont obtenu de bons résultats l'an dernier, mais l'activité dans l'industrie manufacturière a été limitée par un léger ralentissement économique chez notre voisin du Sud. En 2007, les États-Unis connaîtront une croissance restreinte au premier semestre, et les mises en chantier d'habitations y seront moins nombreuses qu'en 2006. Ces facteurs continueront de nuire aux industries néo-brunswickoises de la fabrication et du bois d'œuvre. Par contre, les gains réalisés dans le secteur de l'énergie contribueront à stimuler l'économie provinciale. La construction du terminal de gaz naturel liquéfié se poursuit à Saint John, et un projet de seconde raffinerie de pétrole a été annoncé dernièrement. Les grands travaux d'immobilisations et

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL P : prévisions

l'amélioration des autoroutes de la province joueront un rôle économique crucial en 2007. On prévoit que la croissance du PIB se situera entre 2,0 et 2,5 % cette année et qu'elle progressera modérément en 2008. La hausse de l'emploi dans la province, qui s'est chiffrée à 1,4 % en 2006, devrait s'affaiblir quelque peu en 2007. En raison de l'émigration continue vers l'Ouest canadien et de l'expansion économique limitée, l'emploi devrait augmenter de moins de 1 % en 2007.

On s'attend à ce que les mises en chantier de propriétés résidentielles diminuent légèrement au cours de l'horizon prévisionnel, mais qu'elles demeurent élevées dans une perspective historique. Leur nombre fléchira pour s'établir à 3 700 en 2007 et à 3 600 en 2008.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de maisons individuelles mises en chantier est passé de 2 665, en 2005, à 2 445, l'année dernière. Puisque les prix des habitations neuves poursuivront leur ascension en 2007, de plus en plus d'acheteurs éventuels seront tentés par le marché de l'existant, où le choix est vaste. Par conséquent, les mises en chantier de logements individuels devraient légèrement diminuer en 2007 et se chiffrer à 2 300. En 2008, elles demeureront stables et s'élèveront à 2 350.

Mises en chantier, logements collectifs : Dans la province, les mises en chantier de collectifs ont augmenté en 2006 pour une deuxième année de suite, en raison surtout des importantes hausses enregistrées à Moncton et Saint John. La montée des frais de possession d'une habitation a contribué à stimuler la demande de jumelés. La récente popularité des maisons de ce type devrait se maintenir en 2007. Toutefois, comme les mises en chantier d'appartements devraient diminuer, le total des logements collectifs commencés devrait passer de 1 640 en 2006 à 1 400 en 2007, puis à 1 250 en 2008.

Reventes : Grâce à la stabilité relative des taux hypothécaires, la situation sur le marché provincial des logements existants est demeurée positive tout au long de 2006 et les reventes devraient être plus nombreuses qu'en 2005. Selon les prévisions, toutefois, cette tendance ne se maintiendra pas : les ventes S.I.A.® devraient fléchir quelque peu pour se chiffrer à 6 750 en 2007 et à 6 450 en 2008.

Prix : Les prix des logements existants ont progressé en 2006 dans la province, comme par les années précédentes, mais à un rythme moins rapide. Ce ralentissement se poursuivra en 2007, puisque l'offre sera abondante. On s'attend à ce que le taux de croissance du prix S.I.A.® moyen s'établisse à 2,3 % en 2007 et de 2,2 % en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

Saint John est en train d'asseoir sa réputation de plaque tournante régionale dans le secteur énergétique. C'est dans cette agglomération que l'on retrouve la plus grande et la plus moderne raffinerie de pétrole au pays (elle vient tout juste d'être rénovée et agrandie). On y construit présentement le seul terminal de gaz naturel liquéfié de la région. En outre, on a récemment fait l'annonce d'un projet de seconde raffinerie de pétrole. Selon les estimations actuelles, il faudrait embaucher environ 5 000 travailleurs qualifiés durant les travaux de construction de cette usine. Une fois terminée, la raffinerie entraînera la création de quelque 1 000 emplois à plein temps. Un chantier de cette envergure, avec des investissements prévus de plusieurs milliards de dollars, pourrait contribuer à réduire l'émigration croissante de travailleurs qualifiés vers l'Ouest du pays et aurait une grande incidence sur l'économie provinciale. De surcroît, la demande de logements gonflerait en raison de l'arrivée de travailleurs, ce dont bénéficierait le secteur local de l'habitation.

Nouvelle-Écosse

Aperçu

L'activité ralentira de façon graduelle

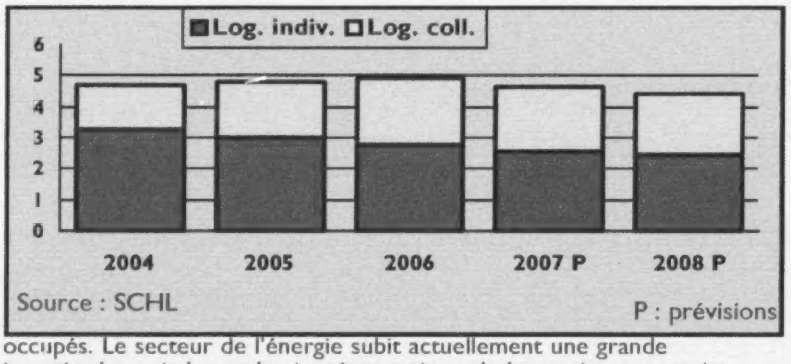
On prévoit un ralentissement graduel de l'activité sur le marché de l'habitation au cours des 24 prochains mois, c'est-à-dire une légère baisse du volume annuel des mises en chantier et des ventes S.I.A.® dans le secteur résidentiel. Même si la croissance de l'emploi est très faible, on peut dire que, dans l'ensemble, la conjoncture économique continue de soutenir la demande de logements. En effet, les bas taux hypothécaires, la confiance élevée des consommateurs et les gains réels touchant le revenu des ménages sont des facteurs qui devraient rester constants jusqu'à la fin de 2008.

La baisse des cours du pétrole et le léger affaiblissement du dollar canadien observé récemment devraient donner un certain répit, jusqu'à la fin de l'année prochaine, à deux secteurs actuellement dans la tourmente : le tourisme et la fabrication. On s'attend à ce que la production de biens continue d'être stimulée par la vigueur du secteur de la construction, dont la branche non résidentielle devrait encore compenser tout ralentissement éventuel du segment résidentiel et maintenir les travailleurs occupés. Le secteur de l'énergie subit actuellement une grande incertitude, mais la production économique de la province pourrait augmenter de façon notable si on amorçait la construction d'installations de traitement ou de raffinage de sous-produits du pétrole.

Dans le secteur des services, le rétrécissement du bassin de travailleurs tend à faire grimper le revenu d'emploi, ce qui devrait se vérifier tout au long de 2008. Étant donné que les consommateurs auront la confiance nécessaire pour dépenser, les secteurs du commerce de gros et de détail poursuivront leur expansion. À l'échelle provinciale, on prévoit que le secteur des services sera soutenu par une croissance des services, financiers et techniques, dans la région métropolitaine de Halifax.

Il est prévu que la conjoncture économique restera légèrement favorable au marché de l'habitation au cours des 24 prochains mois, si bien que le niveau des mises en chantier d'habitations devrait être respectable. Il devrait s'élever à 4 650 cette année et à 4 400 en 2008.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



Source : SCHL

P : prévisions

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Leur nombre devrait baisser de 8 % cette année, puis de 4 % l'an prochain, car l'activité continuera vraisemblablement de fléchir dans ce segment du marché. Les constructeurs demeureront à la merci des coûts élevés et des exigences accrues des acheteurs d'habitations neuves. Puisque le marché de la revente est équilibré, les promoteurs ne sont pas incités à construire à des fins spéculatives. De surcroît, une offre abondante de logements existants entièrement rénovés fait concurrence aux habitations neuves auprès des acheteurs éventuels. Par conséquent, le nombre des mises en chantier de maisons individuelles descendra à 2 550 cette année et à 2 450 l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs : Selon les prévisions, elles demeureront nombreuses dans la province jusqu'à la fin de 2008, en raison des coûts de construction élevés – et toujours croissants – et de la diminution de la taille des ménages. À cause de la montée des coûts, les promoteurs construisent des jumelés et des maisons en rangée plutôt que des maisons individuelles modestes. Ils augmentent en outre la taille des immeubles d'appartements afin de limiter les prix de vente ou les loyers exigés. On peut donc s'attendre à ce qu'environ 2 000 logements collectifs soient commencés cette année, et autant l'an prochain.

Reventes : On prévoit que le niveau élevé de l'emploi, la faiblesse des taux hypothécaires et la progression du revenu réel créeront un environnement propice à la demande de logements pour propriétaire-occupant jusqu'à la fin de 2008. Par contre, la croissance nulle de l'emploi et les divergences entre les attentes des acheteurs et des vendeurs vont limiter les transactions sur le marché de la revente. Pour ces raisons, le volume des ventes S.I.A.® devrait descendre à 10 000 unités cette année, puis à 9 500 l'an prochain.

Prix : L'assouplissement du marché de la revente modérera la hausse des prix, quoique cet effet sera atténué par une augmentation de la proportion de ventes dans le segment haut de gamme. La prévision de croissance annuelle des prix de vente S.I.A.® est donc de 5 % pour 2007 et de 3 % pour 2008.

Faits saillants au niveau provincial

Les mises en chantier de logements locatifs ont repris de la vigueur en Nouvelle-Écosse, soutenues à la fois par la hausse des coûts de construction et des tendances démographiques favorables. Elles devraient rester nombreuses jusqu'à la fin de 2008. En effet, l'activité demeurera très vive, même s'il est prévu que les mises en chantier de logements locatifs ralentiront un peu dans la province en 2007, après avoir rebondi de manière spectaculaire en 2006. L'intérêt croissant que manifestent les ménages d'âge mûr à l'égard du marché locatif stimule la demande globale sur ce marché. En outre, comme ces ménages s'intéressent davantage aux unités haut de gamme, les taux d'inoccupation devraient rester relativement bas dans les immeubles de construction récente. Cependant, puisque la taille des nouveaux ensembles de logements locatifs tend à augmenter sous l'effet des pressions exercées par les coûts, on peut s'attendre à voir de légères hausses des taux d'inoccupation dans les principaux marchés, comme la région métropolitaine de Halifax et Truro.

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Baisse des mises en chantier d'habitations en 2007

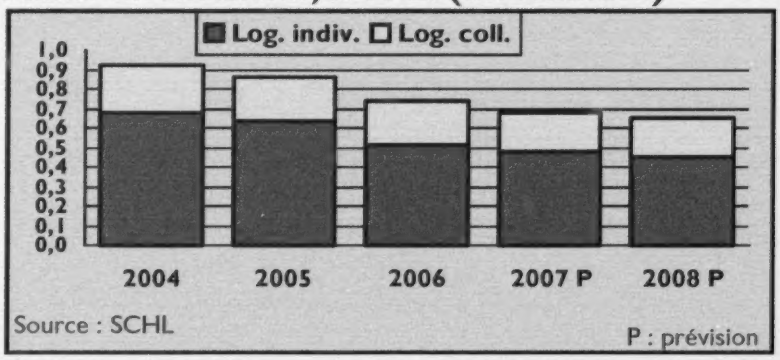
Soutenue par la stabilité des secteurs des ressources naturelles, de la fabrication et du tourisme, l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard devrait afficher une croissance modérée cette année et l'an prochain. Selon les prévisions, la production agricole s'intensifiera légèrement en 2007, en partie grâce aux prix élevés attribuables à une réduction volontaire de la superficie cultivée. On s'attend également à ce que le secteur de la fabrication fasse des gains cette année, stimulé par l'expansion continue que connaissent le traitement des fruits de mer et l'aérospatiale. Par ailleurs, après une année 2006 plus lente que prévu, le tourisme devrait rebondir en 2007.

Autre bonne nouvelle, le récent affaiblissement du dollar canadien fera en sorte que les résultats seront supérieurs aux prévisions. Comme une grande part des exportations de la province sont destinées aux États-Unis, on prévoit que la demande augmentera cette année et l'an prochain. La perte de vigueur du dollar devrait également avoir un effet positif sur les perspectives du secteur touristique, puisque les Américains pourront visiter l'île à moindre coût.

Selon les prévisions pour 2007 et 2008, l'emploi et la population active poursuivront leur progression dans la province. La solidité de l'emploi dans le secteur de la construction devrait persister pendant une bonne partie de 2007, puisque plusieurs grands ensembles sont toujours en construction. La population active croîtra, non seulement grâce à la migration nette positive, mais également parce que davantage de personnes chercheront un emploi dans l'île. On prévoit que le gain global dans l'emploi sera inférieur à 1,0 % en 2007 et en 2008.

En 2007, on s'attend à ce que les mises en chantier d'habitations ralentissent de 9 % par rapport à 2006 et se chiffrent à 675 unités. Leur nombre devrait ensuite descendre à 650 en 2008. Malgré ces baisses, le rythme de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle demeurera supérieur à la moyenne des dix dernières années.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : On prévoit qu'elles resteront nombreuses cette année, même si elles diminueront par rapport aux niveaux élevés enregistrés au cours des années précédentes. On s'attend à ce que 475 maisons soient commencées en 2007, puis 450 en 2008.

Mises en chantier, logements collectifs : Leur nombre devrait baisser cette année et en 2008, à cause d'un ralentissement de la construction d'appartements – segment ayant connu un essor ces dernières années. On estime donc que 200 logements collectifs seront commencés durant chacune des deux années.

Reventes : Au cours des cinq dernières années, le volume provincial des ventes S.I.A.® a oscillé autour de 1 400, et il devrait en être de même en 2007 et en 2008. Toutefois, alors que le marché était jusqu'à présent confronté à une pénurie d'inscriptions, cela ne sera plus le cas durant l'horizon prévisionnel. On s'attend à ce qu'il y ait moins d'acheteurs – et donc moins de ventes. Celles-ci devraient être au nombre de 1 425 en 2007 et de 1 350 en 2008.

Prix : Après avoir fortement augmenté pendant plusieurs années consécutives, sous l'effet de la rareté des inscriptions et de la vigueur de la demande de logements existants dans les centres urbains de la province, la progression du prix S.I.A.® moyen devrait s'atténuer et se chiffrer à 4,0 % en 2007 et en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

L'immeuble du gouvernement fédéral en construction à Charlottetown portera le nom de Jean Canfield. Ce choix a été fait à la suite d'une vaste consultation publique réalisée par le comité de liaison communautaire créé dans le cadre du projet de construction. Jean Canfield, politicienne très appréciée, a siégé à l'Assemblée législative de l'Île-du-Prince-Édouard durant toutes les années 1970.

Ce nouvel édifice de cinq étages, construit au coût de 50 millions de dollars, est qualifié d'immeuble le plus avancé et le plus écologique jamais construit par le gouvernement du Canada. Il permettra de mettre en valeur diverses technologies environnementales, notamment un toit fait de matériaux réfléchissants, l'utilisation de la lumière naturelle et de l'ombre afin de régler la température et le recyclage des eaux pluviales pour réduire la consommation d'eau.

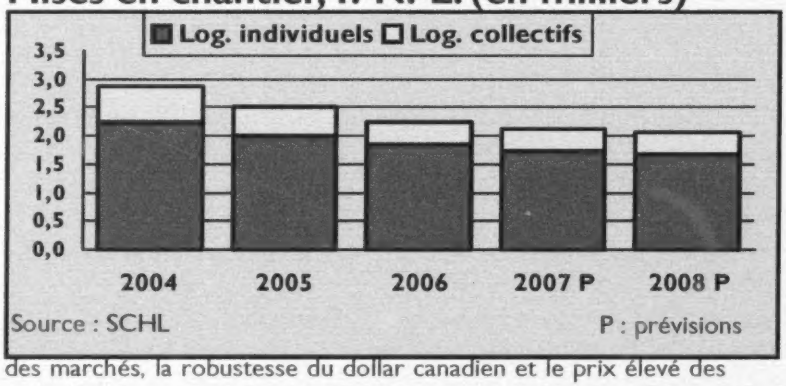
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Les mises en chantier diminueront magré l'accélération de la croissance économique

Grâce à une reprise des activités aux gisements pétrolifères de Terra Nova et à l'accroissement de l'extraction minière à Voisey's Bay, l'expansion économique s'accélérera considérablement en 2007. La production au champ pétrolifère de White Rose pourrait aussi être augmentée d'ici le milieu de l'année, si l'approbation réglementaire est obtenue. On prévoit donc que la progression du PIB s'établira à 5 % cette année. D'autres grands projets – comme celui de Hebron et du cours inférieur du fleuve Churchill – pourraient se concrétiser ou être annoncés, ce qui aurait également une grande influence sur la croissance économique. Celle-ci sera en outre stimulée par une hausse des dépenses publiques provinciales cette année. L'emploi augmentera de 0,7 % en 2007 et de 1,2 % en 2008. La léthargie des marchés, la robustesse du dollar canadien et le prix élevé des carburants continueront de nuire au secteur des pêches. Puisque le revenu personnel devrait diminuer, les dépenses de consommation ne devraient afficher que de faibles hausses cette année. Sous l'effet conjugué de ces facteurs et du déclin démographique continu, la demande intérieure se contractera. La croissance de l'emploi sera quant à elle limitée par l'absence de mégaprojet de construction en 2007. Cependant, la production d'énergie, la découverte de nouveaux gisements, l'exploitation pétrolière au large des côtes et l'expansion de l'industrie minière pourraient venir infirmer cette prévision. Compte tenu de ce qui précède, le nombre de mises en chantier d'habitations baissera de 4,9 % cette année pour s'établir à 2 125, puis descendra à 2 050 l'an prochain. Les perspectives de croissance seront en effet tempérées par l'augmentation des charges de remboursement hypothécaire et des coûts de main-d'oeuvre, ainsi que par la faible progression de l'emploi.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



Source : SCHL P : prévisions

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'accroissement des coûts de production et d'aménagement, la forte concurrence livrée par le marché de l'existant, et la hausse des charges de remboursement hypothécaire et des coûts de main-d'oeuvre demeureront tous d'importants facteurs qui alimenteront la tendance à la baisse attendue dans le segment des maisons individuelles cette année et l'an prochain. Comme le solde migratoire restera négatif et la progression de l'emploi sera faible, les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront de 6,1 % en 2007, pour se chiffrer à 1 750. En 2008, elles seront au nombre de 1 675.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de collectifs reprendra un peu de vigueur cette année : 375 logements de ce type seront mis en chantier, soit 1,4 % de plus qu'en 2006. Il s'est commencé un peu moins de maisons individuelles avec appartement au sous-sol, les acheteurs ayant opté pour des habitations plus luxueuses ne comportant pas d'appartement. L'évolution de la composition des ménages et la robustesse de l'économie locale incitent de plus en plus de promoteurs à miser sur le marché des copropriétés de St. John's. On prévoit par conséquent que les mises en chantier d'habitations de ce type augmenteront. Si l'on tient compte également des ensembles de logements abordables, les mises en chantier de logements collectifs devraient demeurer stables en 2008 et se chiffrer à 375 unités.

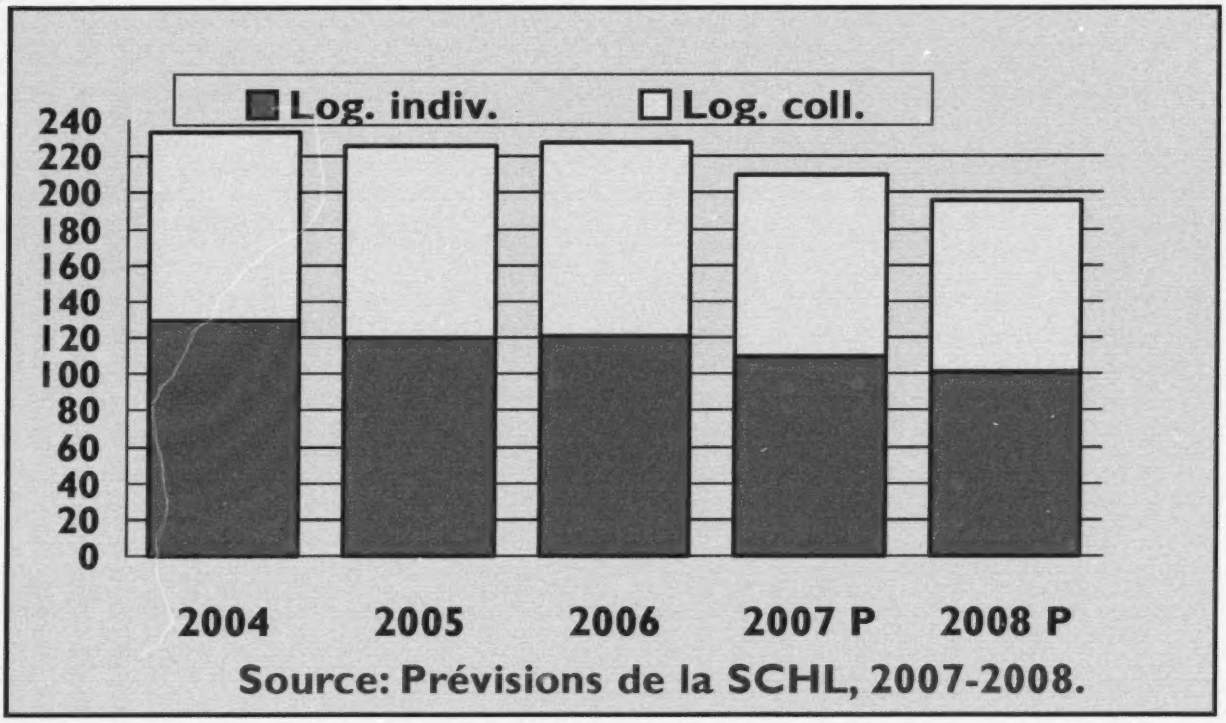
Reventes : Le récent bond des inscriptions S.I.A.® a eu pour effet d'élargir le choix de logements offerts, ce qui a contribué à soutenir l'activité sur le marché de la revente dans la région de St. John's. On s'attend à ce que la demande globale fléchisse quelque peu cette année et l'an prochain. Selon les prévisions, le nombre de ventes S.I.A.® dans la province régressera de 7,3 % cette année et de 4,6 % l'an prochain, pour s'établir respectivement à 3 250 et à 3 100.

Prix : Malgré la vigueur étonnante des ventes observée durant le second semestre de 2006, le prix S.I.A® moyen des propriétés résidentielles s'est replié l'an dernier en raison du gonflement des stocks de logements à vendre. Cette année, il devrait monter de 1,6 % et s'élever à 142 350 $. En 2008, il sera influencé par la baisse continue de la demande et devrait croître de 1,9 %.

Faits saillants au niveau provincial

Si l'activité a ralenti sur le marché du neuf en 2006, elle a battu des records sur le marché de l'existant. Plus de 3 500 ventes S.I.A.® ont été conclues l'an dernier, contre 3 211 en 2005. Cela correspond à une hausse de 9 %. Malgré une augmentation considérable des inscriptions courantes, les ventes ont été étonnamment robustes durant l'année. Il reste que le prix S.I.A.® moyen a quelque peu régressé en regard de 2005. Au milieu de l'année, le marché est devenu favorable aux acheteurs, alors qu'il était équilibré auparavant. Cette reclassification, essentiellement attribuable au bond des inscriptions courantes mentionné plus haut, s'est traduite par un accroissement du nombre de jours sur le marché (qui est passé de 45 à 60 et plus) et par une diminution du rapport du prix de vente au prix d'inscription. Par conséquent, les acheteurs sont devenus de plus en plus préoccupés par les prix au fil des mois en 2006.

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source: Prévisions de la SCHL, 2007-2008.

Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	**2 419**	**2 692**	**2 870**	**2 498**	**2 234**	**2 125**	**2 050**
%	35,3	11,3	6,6	-13,0	-10,6	-4,9	-3,5
Î.-P.-É.	**775**	**814**	**919**	**862**	**738**	**675**	**650**
%	14,8	5,0	12,9	-6,2	-14,4	-8,5	-3,7
N.-É.	**4 970**	**5 096**	**4 717**	**4 775**	**4 896**	**4 650**	**4 400**
%	21,5	2,5	-7,4	1,2	2,5	-5,0	-5,4
N.-B.	**3 862**	**4 489**	**3 947**	**3 959**	**4 085**	**3 700**	**3 600**
%	11,6	16,2	-12,1	0,3	3,2	-9,4	-2,7
QC	**42 452**	**50 289**	**58 448**	**50 910**	**47 877**	**42 650**	**38 925**
%	53,4	18,5	16,2	-12,9	-6,0	-10,9	-8,7
ONT.	**83 597**	**85 180**	**85 114**	**78 795**	**73 417**	**67 000**	**62 750**
%	14,1	1,9	-0,1	-7,4	-6,8	-8,7	-6,3
MAN.	**3 617**	**4 206**	**4 440**	**4 731**	**5 028**	**4 900**	**4 750**
%	22,1	16,3	5,6	6,6	6,3	-2,5	-3,1
SASK.	**2 963**	**3 315**	**3 781**	**3 437**	**3 715**	**3 600**	**3 600**
%	24,4	11,9	14,1	-9,1	8,1	-3,1	0,0
ALB.	**38 754**	**36 171**	**36 270**	**40 847**	**48 962**	**45 500**	**42 500**
%	32,8	-6,7	0,3	12,6	19,9	-7,1	-6,6
C.-B.	**21 625**	**26 174**	**32 925**	**34 667**	**36 443**	**34 700**	**32 300**
%	25,5	21,0	25,8	5,3	5,1	-4,8	-6,9
Canada	**205 034**	**218 426**	**233 431**	**225 481**	**227 395**	**209 500**	**195 500**
%	26,0	6,5	6,9	-3,4	0,8	-7,9	-6,7

Source : Prévisions de la SCHL, 2007-2008
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	2 092	2 240	2 229	2 005	1 864	1 750	1 675
%	30,9	7,1	-0,5	-10,0	-7,0	-6,1	-4,3
Î.-P.-É.	582	613	682	634	512	475	450
%	5,6	5,3	11,3	-7,0	-19,2	-7,2	-5,3
N.-É.	3 363	2 968	3 270	3 010	2 757	2 550	2 450
%	21,8	-11,7	10,2	-8,0	-8,4	-7,5	-3,9
N.-B.	2 769	3 139	2 970	2 665	2 445	2 300	2 350
%	7,6	13,4	-5,4	-10,3	-8,3	-5,9	2,2
QC	25 257	27 225	28 871	23 930	21 917	20 150	18 550
%	46,9	7,8	6,0	-17,1	-8,4	-8,1	-7,9
ONT.	51 114	47 610	48 929	41 682	38 309	32 000	28 750
%	29,0	-6,9	2,8	-14,8	-8,1	-16,5	-10,2
MAN.	3 016	3 165	3 484	3 709	3 552	3 700	3 600
%	22,6	4,9	10,1	6,5	-4,2	4,2	-2,7
SASK.	1 931	2 097	2 193	2 425	2 689	2 475	2 450
%	18,7	8,6	4,6	10,6	10,9	-8,0	-1,0
ALB.	24 520	21 918	22 487	26 684	31 835	29 500	27 500
%	24,0	-10,6	2,6	18,7	19,3	-7,3	-6,8
C.-B.	10 730	12 252	14 056	13 719	15 433	14 400	13 500
%	36,5	14,2	14,7	-2,4	12,5	-6,7	-6,3
CAN	125 374	123 227	129 171	120 463	121 313	109 300	101 300
%	30,6	-1,7	4,8	-6,7	0,7	-9,9	-7,3

Source: Prévisions de la SCHL 2007-2008.
(P) Prévisions
* Le chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	327	452	641	493	370	375	375
%	72,1	38,2	41,8	-23,1	-24,9	1,4	0,0
Î.-P.-É.	193	201	237	228	226	200	200
%	55,6	4,1	17,9	-3,8	-0,9	-11,5	0,0
N.-É.	1 607	2 128	1 447	1 765	2 139	2 100	1 950
%	20,7	32,4	-32,0	22,0	21,2	-1,8	-7,1
N.-B.	1 093	1 350	977	1 294	1 640	1 400	1 250
%	22,9	23,5	-27,6	32,4	26,7	-14,6	-10,7
QC	17 195	23 064	29 577	26 980	25 960	22 500	20 375
%	63,9	34,1	28,2	-8,8	-3,8	-13,3	-9,4
ONT.	32 483	37 570	36 185	37 113	35 108	35 000	34 000
%	-3,5	15,7	-3,7	2,6	-5,4	-0,3	-2,9
MAN.	601	1 041	956	1 022	1 476	1 200	1 150
%	19,5	73,2	-8,2	6,9	44,4	-18,7	-4,2
SASK.	1 032	1 218	1 588	1 012	1 026	1 125	1 150
%	36,9	18,0	30,4	-36,3	1,4	9,6	2,2
ALB.	14 234	14 253	13 783	14 163	17 127	16 000	15 000
%	51,3	0,1	-3,3	2,8	20,9	-6,6	-6,3
C.-B.	10 895	13 922	18 869	20 948	21 010	20 300	18 800
%	16,3	27,8	35,5	11,0	0,3	-3,4	-7,4
CAN	79 660	95 199	104 260	105 018	106 082	100 200	94 300
%	19,4	19,5	9,5	0,7	1,0	-5,5	-5,9

Source : Prévisions de la SCHL, 2007-2008
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	Jumelées	36	66	264	151	122	150	150
	En rangée	42	107	51	31	39	25	25
	Appartements	249	279	326	311	209	200	200
	Total	327	452	641	493	370	375	375
Î.-P.-E.	Jumelées	64	72	76	111	62	60	60
	En rangée	47	40	80	75	13	10	10
	Appartements	82	89	81	42	151	130	130
	Total	193	201	237	228	226	200	200
N.-É.	Jumelées	253	338	266	301	353	375	325
	En rangée	144	277	186	265	255	250	225
	Appartements	1 210	1 513	995	1 199	1 531	1 475	1 400
	Total	1 607	2 128	1 447	1 765	2 139	2 100	1 950
N.-B.	Jumelées	186	254	293	391	482	500	425
	En rangée	68	143	256	203	275	225	225
	Appartements	839	953	428	700	883	675	600
	Total	1 093	1 350	977	1 294	1 640	1 400	1 250
QC	Jumelées	1 855	2 432	2 932	2 678	2 599	2 250	2 075
	En rangée	964	773	1 109	1 074	1 343	850	800
	Appartements	14 376	19 859	25 536	23 228	22 018	19 400	17 500
	Total	17 195	23 064	29 577	26 980	25 960	22 500	20 375
ONT.	Jumelées	6 886	6 379	5 172	4 673	4 393	3 700	3 200
	En rangée	11 849	12 191	12 824	12 537	11 046	9 300	8 800
	Appartements	13 748	19 000	18 189	19 903	19 669	22 000	22 000
	Total	32 483	37 570	36 185	37 113	35 108	35 000	34 000
MAN.	Jumelées	68	88	132	133	178	180	130
	En rangée	76	62	92	161	158	120	120
	Appartements	457	891	732	728	1 140	900	900
	Total	601	1 041	956	1 022	1 476	1 200	1 150
SASK.	Jumelées	142	95	184	236	123	175	200
	En rangée	456	594	681	378	423	400	400
	Appartements	434	529	723	398	480	550	550
	Total	1 032	1 218	1 588	1 012	1 026	1 125	1 150
ALB.	Jumelées	2 869	2 567	2 916	3 012	3 807	4 100	3 600
	En rangée	2 531	2 859	2 401	2 951	2 935	3 000	3 000
	Appartements	8 834	8 827	8 466	8 200	10 385	8 900	8 400
	Total	14 234	14 253	13 783	14 163	17 127	16 000	15 000
C.-B.	Jumelées	1 225	1 353	2 062	1 791	2 239	1 800	1 500
	En rangée	2 305	3 297	4 387	4 459	4 476	3 900	3 400
	Appartements	7 365	9 272	12 420	14 698	14 295	14 600	13 900
	Total	10 895	13 922	18 869	20 948	21 010	20 300	18 800
CAN.	Jumelées	13 584	13 644	14 297	13 477	14 358	13 290	11 665
	En rangée	18 482	20 343	22 067	22 134	20 963	18 080	17 005
	Appartements	47 594	61 212	67 896	69 407	70 761	68 830	65 580
	Total	79 660	95 199	104 260	105 018	106 082	100 200	94 300

Source : Prévisions de la SCHL, 2007-2008.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006(E)	2007(P)	2008(P)
T.-N.	3 014	3 238	3 265	3 211	3 505	3 250	3 100
%	7,3	7,4	0,8	-1,7	9,2	-7,3	-4,6
Î.-P.-É.	1 306	1 404	1 500	1 449	1 500	1 425	1 350
%	5,8	7,5	6,8	-3,4	3,5	-5,0	-5,3
N.-É.	10 243	9 221	8 887	10 387	10 600	10 000	9 500
%	8,5	-10,0	-3,6	16,9	2,0	-5,7	-5,0
N.-B.	5 089	5 489	5 979	6 836	7 225	6 750	6 450
%	6,5	7,9	8,9	14,3	5,7	-6,6	-4,4
QC	68 161	67 130	69 296	70 649	71 537	69 375	68 000
%	9,3	-1,5	3,2	2,0	1,3	-3,0	-2,0
ONT.	178 058	184 457	197 353	197 007	194 619	187 000	177 000
%	9,7	3,6	7,0	-0,2	-1,2	-3,9	-5,3
MAN.	11 108	11 523	12 098	12 761	13 000	13 250	13 300
%	-2,9	3,7	5,0	5,5	1,9	1,9	0,4
SASK.	7 933	7 698	8 172	8 312	9 150	9 000	9 000
%	-0,5	-3,0	6,2	1,7	10,1	-1,6	0,0
ALB.	51 042	51 334	57 460	65 866	74 000	70 000	69 500
%	4,2	0,6	11,9	14,6	12,3	-5,4	-0,7
C.-B.	82 737	93 095	96 385	106 310	98 202	94 500	92 000
%	19,0	12,5	3,5	10,3	-7,6	-3,8	-2,6
CAN**	418 691	434 589	460 395	482 788	483 337	464 550	449 200
%	9,9	3,8	5,9	4,9	0,1	-3,9	-3,3

Sources : Association canadienne de l'immeuble
Prévisions de la SCHL 2007-2008.
(E) Estimation (P) Prévisions **Le total pour le Canada est la somme des dix provinces
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Prix moyen des logements existants (Prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006(E)	2007(P)	2008(P)
T.-N.	113 081	119 822	131 499	141 167	140 150	142 350	145 000
%	8,3	6,0	9,7	7,4	-0,7	1,6	1,9
Î.-P.-É.	94 964	101 745	110 815	117 237	125 710	130 775	136 000
%	8,3	7,1	8,9	5,8	7,2	4,0	4,0
N.-É.	126 669	136 292	146 033	159 556	170 675	178 475	184 450
%	9,7	7,6	7,1	9,3	7,0	4,6	3,3
N.-B.	100 129	105 858	112 933	120 641	125 775	128 650	131 512
%	4,4	5,7	6,7	6,8	4,3	2,3	2,2
QC	130 403	151 881	171 099	184 583	195 021	202 951	208 750
%	12,6	16,5	12,7	7,9	5,7	4,1	2,9
ONT.	210 901	226 824	245 230	263 042	278 131	287 094	291 136
%	9,1	7,5	8,1	7,3	5,7	3,2	1,4
MAN.	96 531	106 788	119 245	133 854	149 503	159 000	168 000
%	3,6	10,6	11,7	12,3	11,7	6,4	5,7
SASK.	101 297	104 995	110 824	122 765	131 968	144 000	155 500
%	3,0	3,7	5,6	10,8	7,5	9,1	8,0
ALB.	170 253	182 845	194 769	218 266	282 686	320 250	342 250
%	10,7	7,4	6,5	12,1	29,5	13,3	6,9
C.-B.	238 877	259 968	289 107	332 224	387 062	413 257	427 823
%	7,2	8,8	11,2	14,9	16,5	6,8	3,5
CAN**	188 785	207 162	226 386	249 365	276 325	292 631	302 181
%	9,9	9,7	9,3	10,2	10,8	5,9	3,3

Sources : Association canadienne de l'immeuble
Prévisions de la SCHL 2007-2008.
(E) Estimation (P) Frévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	1,7	2,4	1,0	-0,1	0,7	0,7	1,2
Î.-P.-É	1,7	2,2	1,3	1,9	0,6	0,5	0,7
N.-É.	1,8	2,0	2,6	0,2	-0,3	0,4	0,9
N.-B.	3,9	0,0	2,0	0,1	1,4	0,9	1,2
QC	3,8	1,7	1,4	1,0	1,3	0,9	1,0
ONT.	1,8	3,0	1,7	1,3	1,5	1,0	1,0
MAN.	2,3	0,5	1,1	0,6	1,1	1,0	0,9
SASK.	1,7	1,7	0,8	0,8	1,7	1,7	0,5
ALB.	2,4	2,7	2,4	1,5	4,8	3,0	1,8
C.-B.	2,3	2,5	2,4	3,3	3,0	2,1	2,3
CAN.	2,4	2,4	1,8	1,4	1,9	1,4	1,3

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2007-2008.
(P) Prévisions

Taux de chômage
(en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	16,6	16,5	15,7	15,2	14,8	14,6	14,1
Î.-P.-É	12,1	11,0	11,2	10,8	11,1	11,0	10,9
N.-É.	9,6	9,1	8,8	8,4	7,9	8,0	7,9
N.-B.	10,2	10,3	9,8	9,7	8,8	8,5	8,2
QC	8,6	9,1	8,5	8,3	8,0	8,0	7,9
ONT.	7,1	6,9	6,8	6,6	6,3	6,1	5,9
MAN.	5,1	5,0	5,3	4,8	4,3	4,2	4,3
SASK.	5,7	5,6	5,3	5,1	4,7	4,2	4,3
ALB.	5,3	5,1	4,6	3,9	3,4	3,3	3,3
C.-B.	8,5	8,0	7,2	5,9	4,8	4,7	4,6
CAN.	7,7	7,6	7,2	6,8	6,3	6,3	6,3

Sources: Statistiquc Canada, prévisions de la SCHL, 2007-2008.
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006(P)	2007(P)	2008(P)
T.-N.	16,4	6,2	-1,4	0,4	3,0	5,0	1,0
Î.-P.-É	5,8	1,5	1,8	2,0	1,8	1,8	1,5
N.-É.	4,2	0,9	1,4	1,1	2,2	2,4	2,5
N.-B.	4,4	1,7	2,0	0,5	2,4	2,5	2,8
QC	2,7	2,1	2,3	2,2	1,8	1,6	2,3
ONT.	3,2	1,6	2,7	2,8	1,5	1,8	2,5
MAN.	1,9	1,8	2,3	2,7	3,1	2,8	2,8
SASK.	-0,2	3,8	3,4	3,2	2,9	3,0	2,8
ALB.	2,5	3,1	4,3	4,5	6,5	4,5	4,0
C.-B.	3,5	2,7	4,0	3,5	3,5	3,2	3,4
CAN.	3,1	2,0	2,9	2,9	2,8	2,4	3,0

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2007-2008
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	2002	2003	2004	2005	2006(P)	2007(P)	2008(P)
T.-N.	-2 665	-724	-2 407	-4 035	-4 075	-3 000	-2 000
Î.-P.-É	149	329	-5	155	250	300	300
N.-É.	1 129	1 494	-211	-2 719	-1 500	-1 150	-500
N.-B.	701	-378	49	-1 836	-3 000	-1 250	-750
QC	29 454	34 443	34 550	28 039	26 463	31 500	34 000
ONT.	137 363	109 871	102 541	95 372	73 387	77 000	93 000
MAN.	1 924	3 409	3 988	-2 386	1 100	2 050	2 500
SASK.	-6 218	-3 344	-4 467	-8 964	-4 700	-3 400	-2 700
ALB.	30 270	23 227	32 796	68 098	86 000	73 000	60 000
C.-B.	25 011	35 429	38 646	43 654	45 745	49 400	51 200
CAN**	217 118	203 756	205 480	215 378	219 670	224 450	235 050

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2007-2008. (P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2006	2 739	928	4,2	7 500	427 154	0,5
	2007(P)	2 370	920	6,0	7 050	450 000	0,8
	2008(P)	1 940	890	4,5	6 900	462 000	1,2
Vancouver	2006	18 705	5 614	7,0	36 479	509 876	0,7
	2007(P)	19 500	5 700	6,5	36 200	535 000	1,0
	2008(P)	18 500	5 300	5,8	35 800	551 000	1,3
Abbotsford	2006	1 207	427	n.d.	3 853	303 959	2,0
	2007(P)	1 260	435	n.d.	3 600	319 000	2,3
	2008(P)	1 200	420	n.d.	3 500	335 000	2,5
Edmonton	2006	14 970	9 064	26,0	21 984	250 915	1,2
	2007(P)	14 500	8 500	15,0	21 000	300 000	0,7
	2008(P)	13 500	7 750	9,0	20 000	330 000	0,5
Calgary	2006	17 046	10 482	43,1	33 024	346 673	0,5
	2007(P)	15 750	9 500	18,3	30 500	381 000	0,6
	2008(P)	15 400	9 300	7,2	32 100	409 000	1,0
Saskatoon	2006	1 496	959	8,3	3 430	160 577	3,2
	2007(P)	1 450	750	9,0	3 400	175 000	2,5
	2008(P)	1 500	800	9,0	3 400	191 000	2,0
Regina	2006	986	749	8,1	2 953	131 851	3,3
	2007(P)	1 000	600	9,0	3 100	142 000	3,0
	2008(P)	1 000	600	8,0	3 100	153 000	2,5
Winnipeg	2006	2 777	1 737	9,6	11 600	155 000	1,3
	2007(P)	2 800	1 800	9,0	11 750	168 000	2,1
	2008(P)	2 750	1 750	5,5	12 000	180 000	1,8
Thunder Bay	2006	165	157	1,7	1 539	127 464	4,9
	2007(P)	200	150	1,3	1 450	128 800	5,5
	2008(P)	210	160	1,7	1 400	130 000	6,0
Sudbury	2006	477	448	1,7	2 615	150 341	1,2
	2007(P)	490	460	1,3	2 685	157 800	1,0
	2008(P)	530	470	1,7	2 750	162 500	0,8
Windsor	2006	1 045	692	1,0	5 047	164 123	10,4
	2007(P)	890	650	1,5	4 800	162 400	8,5
	2008(P)	800	600	1,4	4 700	163 000	6,0
London	2006	3 674	2 090	5,2	9 234	190 521	3,6
	2007(P)	3 060	1 920	4,5	8 950	195 600	3,9
	2008(P)	2 730	1 800	4,0	8 470	197 500	4,1
Kitchener	2006	2 599	1 542	4,0	6 115	237 913	3,3
	2007(P)	2 600	1 400	3,0	5 900	249 000	3,0
	2008(P)	2 500	1 200	2,5	5 600	257 000	2,9
St. Catharines-Niagara	2006	1 284	866	5,0	6 600	194 500	4,3
	2007(P)	1 186	736	4,0	6 302	200 335	4,5
	2008(P)	1 125	625	3,5	6 176	204 342	4,5
Hamilton	2006	3 043	1 741	5,8	13 180	248 000	4,3
	2007(P)	2 865	1 645	5,5	13 080	261 000	4,0
	2008(P)	2 780	1 580	5,3	12 950	272 000	3,8
Toronto	2006	37 080	14 120	3,8	84 500	352 700	3,2
	2007(P)	35 100	11 500	3,0	81 000	365 500	2,5
	2008(P)	32 000	9 500	2,5	77 000	373 000	2,2

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa*	2006	2 995	2 109	n.d.	9 354	258 362	4,1
	2007(P)	2 870	2 040	n.d.	8 970	262 220	3,8
	2008(P)	2 820	1 980	n.d.	8 460	265 100	3,4
Kingston	2006	968	481	n.d.	3 480	212 150	2,1
	2007(P)	995	460	n.d.	3 515	220 640	2,3
	2008(P)	690	450	n.d.	3 530	228 360	2,4
Ottawa	2006	5 875	2 480	3,5	13 900	256 000	2,3
	2007(P)	5 450	2 400	3,3	14 000	262 000	2,1
	2008(P)	5 475	2 300	2,8	13 900	267 000	1,9
Gatineau	2006	2933	1171	3,0	4100	168000	4,2
	2007(P)	2700	1100	2,8	3850	175000	4,5
	2008(P)	2500	1000	2,5	3700	182000	4,0
Montréal	2006	21 000	8 000	4,0	37 900	240 000	2,5
	2007(P)	20 000	7 100	3,5	37 500	250 000	3,2
	2008(P)	18 000	6 700	3,0	37 000	260 000	3,5
Trois-Rivières	2006	950	340	n.d.	850	117500	1,9
	2007(P)	850	340	n.d.	800	119000	1,5
	2008(P)	650	315	n.d.	750	121000	2,3
Sherbrooke	2006	1 260	480	n.d.	1 450	163 300	1,6
	2007(P)	950	395	n.d.	1 500	168 700	1,7
	2008(P)	910	360	n.d.	1 450	173 700	1,9
Québec	2006	5100	2250	5,5	7000	162275	2,0
	2007(P)	4600	1950	4,0	6900	167500	2,0
	2008(P)	4000	1700	3,0	7000	172500	2,3
Saguenay	2006	485	250	n.d.	1 150	120 000	4,8
	2007(P)	580	265	n.d.	1 200	127 000	3,9
	2008(P)	460	260	n.d.	1 175	133 000	4,5
Saint John	2006	565	363	3,5	1 875	128 500	6,8
	2007(P)	540	350	3,0	1 850	132 000	5,5
	2008(P)	525	325	2,5	1 750	135 000	5,5
Halifax	2006	2 511	1 056	5,0	6 222	203 000	3,2
	2007(P)	2 425	1 000	3,5	5 750	210 000	3,4
	2008(P)	2 375	950	4,0	5 550	216 000	3,3
St. John's	2006	1 534	1 096	5,8	3 196	141 167	4,5
	2007(P)	1 300	975	3,0	3 300	142 250	5,0
	2008(P)	1 250	950	3,0	3 150	145 000	4,8
Charlottetown	2006	448	305	4,3	486	144 036	4,4
	2007(P)	425	250	3,0	450	155 000	5,0
	2008(P)	400	225	3,0	425	158 000	4,8
TOUTES LES RÉGION MÉTROPOLITAINES	2006	155917	71997	4,8	340616		2,6
	2007(P)	148706	65291	5,9	330352		2,7
	2008(P)	138520	60260	4,1	323686		2,7

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2007-2008
Les données **S.I.A.®** pour St. Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilières se la région réunies.
* Les données **S.I.A.®** tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.
n.d. : données non disponibles.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2005:T1	2005:T2	2005:T3	2005:T4	2006:T1	2006:T2	2006:T3	2006:T4
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	220,6	236,0	231,8	267,6	236,9	225,0	239,6	251,0
%	-7,6	6,9	-1,8	15,5	-11,5	-5,1	6,5	4,8
Mises en chantier, total, en milliers	209,2	232,6	229,6	224,9	244,1	227,8	219,7	222,4
%	-10,3	11,2	-1,3	-2,0	8,5	-6,7	-3,6	1,2
Mises en chantier, log. ind., en milliers	115	125,6	116,6	122,4	131,3	121,4	121,1	115,1
%	-9,7	9,2	-7,2	5,0	7,3	-7,5	-0,2	-5,0
Mises en chantier, log. coll., en milliers	94,2	107	113	102,5	112,8	106,4	98,6	107,3
%	-10,9	13,6	5,6	-9,3	10,0	-5,7	-7,3	8,8
Log. achevés, total, en milliers	47 053	51 688	58 095	54 406	49 321	51 784	60 015	54 827
%	-21,6	9,9	12,4	-6,3	-9,3	5,0	15,9	-8,6
Indice des prix des log. neufs, 1997 = 100	126,5	128,4	130,1	132,4	135,4	140,1	145,2	147,1
%	0,9	1,5	1,3	1,8	2,3	3,4	3,7	1,3
Logements existants								
Ventes S.I.A.©, nbre, en milliers	454 940	488 612	500 448	488 932	500 016	486 176	472 600	n.d.
%	0,4	7,4	2,4	-2,3	2,3	-2,8	-2,8	n.d.
Prix S.I.A.© moyen, $ CAN, en milliers	239 450	247 166	251 352	258 542	267 245	276 710	277 813	n.d.
%	2,2	3,2	1,7	2,9	3,4	3,5	0,4	n.d.
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	4,88	4,83	4,97	5,55	5,90	6,37	6,47	6,37
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,12	5,90	5,80	6,15	6,40	6,82	6,83	6,60
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en millions	67 120	68 183	69 080	69 073	71 388	70 529	69 011	n.d.
%	-1,1	1,6	1,3	0,0	3,4	-1,2	-2,2	n.d.
Nouveau, $1997, en millions	33 207	33 073	32 964	32 886	34 432	33 880	32 772	n.d.
%	-2,9	-0,4	-0,3	-0,2	4,7	-1,6	-3,3	n.d.
Modifications, $1997, en millions	24 864	25 556	25 848	26 528	27 024	27 056	27 288	n.d.
%	0,7	2,8	1,1	2,6	1,9	0,1	0,9	n.d.
Coût de transfert, $1997, en millions	9 260	9 740	10 348	9 932	10 172	9 924	9 484	n.d.
%	0,8	5,2	6,2	-4,0	2,4	-2,4	-4,4	n.d.
Déflateur, 1997=100	129,2	130,5	130,7	132,8	134,8	137,9	140,5	n.d.
%	1,3	1,0	0,2	1,6	1,5	2,4	1,9	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble

n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à quelques exceptions près : l'indice des prix des logements neuf et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement déssaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés.

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.

La SCHL : Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

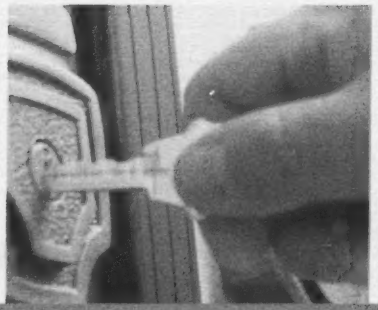
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



NOUVELLES ENQUÊTES ET NOUVEAUX RAPPORTS

Nous avons consulté nos clients... ils nous ont parlé... nous les avons écoutés!

Améliorations aux produits et services d'analyse de marché de la SCHL

Nos clients

nous ont dit que les produits et services de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constituent leur meilleure source d'information sur le marché de l'habitation. Ils se fient aux données factuelles complètes et à jour que nous leur présentons, ainsi qu'à nos prévisions. Ils nous ont également indiqué des moyens de rendre nos produits encore meilleurs.

- Information sur le marché locatif secondaire
- Enquête sur les logements locatifs menée au printemps
- Enquête sur les dépenses de rénovation couvrant 10 grands centres
- Publications produites pour un nombre accru de centres

Vous voulez en savoir plus?

À compter de décembre 2006 et tout au long de 2007, la SCHL mettra en place des améliorations qui profiteront à tous les intervenants du marché. Pour en savoir davantage, visitez régulièrement notre site Web et abonnez-vous aux publications électroniques gratuites du Centre d'analyse de marché de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/marchedelhabitation

61502_2007_Q01